الوجيــــــــز

في

صيغ دعاوى الإيجار

فى

ضوء الفقه والقضاء

تأليف

شــريف الطبــاخ

المحامى

بالنقــض والإداريــة العليــا



﴿فَأَمَّا الزَّبَدُ فَيَذْهَبُ جُفَاء وَأَمَّا مَا يَنفَعُ النَّاسَ فَيَمْكُثُ فِي الأَرْضِ ﴾

سورة الرعد الآية ١٧

صيـــــغ دعـــــاوى
الإيجــــار

﴿ الصيغـة رقـم ١﴾

صيغة إنذار بالتكليف بالوفاء بالأجرة

=======

الـمادة (١٨ فقرة ب) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- إنه في يوم .... الموافق / /
- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .
- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :
- السيد / .... المقيم ....

مخاطبا مع ....

(وأعلنتــه بالآتــي)

بموجب عقد إيجار مؤرخ / / يستأجر المعلن إليه من الطالب ما هو عبارة عن .... بقصد استعمالها .... كائنة بـ .... مقابل أجرة شهرية قدرها .... تدفع أول كل شهر .

وحيث أن المعلن إليه قد امتنع عن سداد الأجرة المستحقة في ذمته عن المدة من شهر .... وحتى شهر .... ويكون إجمالي المستحق عليه مبلغ وقدره ....

ولما كان الأمر كذلك فالطالب ينذر المعلن إليه بسداد مبلغ .... قيمة الأجرة المستحقة في ذمته عن المدة من شهر .... وحتى شهر .... وذلك خلال خمسة عشر يوما من تاريخ استلامه لهذا الإنذار وإلا سيضطر الطالب الى استصدار حكم قضائي بإخلاء المعلن إليه من العين التي يستأجرها موضوع عقد الإيجار المؤرخ / / والمبينة بصدر هذا الإنذار .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المنذر إليه وأعلنته بصورة من هذا الإنذار للعلم بما جاء به ونفاذ مفعوله في الميعاد .

ولأجل العلم .

﴿ التعليــق ﴾

السنــد القـانــوني :

المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ :

لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية :

أ) ....

ب) إذا لم يقم المستأجر بالوفاء الأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو بإعلان على يد محضر ولا يحكم بالإخلاء إذا قام المستأجر قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية .

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير في سداد الأجرة إعمالا للشرط الفاسخ الصريح إذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذا الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ في مواجهة المستأجر .

فإذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالإخلاء أو الطرد بحسب الأحوال .

- **أحكــام النقــض :**

- تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء للتأخير في سداداها . خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا أو صدوره ممن لا حق له في توجيهه . أثره . عدم قبول الدعوى . وجوب صدوره من المؤجر الأصلي . (الطعن رقم ٢٤٧٣ لسنة ٧٣ق جلسة ٢٠٠٤/١١/١٨ ، نقض جلسة ١٩٩٥/١/١٢ مجموعة المكتب الفني س٤٤٦ ص١٤٨)
- الأماكن المؤجرة مفروشة . استثناؤها من أحكام الامتداد القانوني . خضوعها لحكم المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بصدد تحديد أسباب الإخلاء . مؤدى ذلك . وجوب تكليف المستأجر بالوفاء خلال المدة المحددة . (الطعن رقم ٢٦٣٦ لسنة ٧٣ق جلسة ٢٠٠٥/١/٦ ، نقض جلسة ١٩٩٧/٣/٩ مجموعة المكتب الفني س٤٨ ع١ ص٤٨٤)

- إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بالإخلاء استنادا الى أن عين النزاع مؤجرة مفروشة ولا تخضع لأحكام قوانين الإيجار وإنما لقواعد القانون المدني التي لا ترخص للمستأجر توقى الإخلاء بالسداد اللاحق على رفع الدعوى . خطأ . حجبه عن بحث واقعة السداد الثابتة بمستندات الطاعن وأثر ذلك على صحة التكليف بالوفاء . (الطعن ٢٦٣٦ لسنة ٧٣ق جلسة ٢٠٠٥/١/٦)
- دعوى إخلاء المستأجر لعدم الوفاء بالأجرة . وجوب الاعتداد بما يستحق من أجرة بعد رفع الدعوى قفل باب المرافعة في الاستئناف . لا محل لتكليف المستأجر بالوفاء بها . (الطعن ١٢٠٠ لسنة ٦٧ق جلسة ٢٠٠٥/٢/٣ ، الطعن ٤٧٢ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/٩/٢٥)
- التكليف بالوفاء بالأجرة . انقضاء أثره بتنازل المؤجر عنه صراحة أو ضمنا أو باستنفاد الغرض منه بإقامة دعوى بالإخلاء استنادا إليه أو الوفاء بالأجرة التي تضمن التنبيه بها . (الطعن ٢٢٧٩ لسنة ٧٢ق جلسة ٢٠٠٥/٧/١٠ ، نقض جلسة ١٩٩٦/٧/٣ مجموعة المكتب الفني س٤٧ ع٢ ص١٠٧٦)
- إقامة دعوى إخلاء لعدم الوفاء بالأجرة ا ستنادا الى تكليف بالوفاء ا ستنفذ غر ضه في دعوى أخرى قضى فيها بعدم القبول . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استنادا الى هذا التكليف خطأ . (الطعن رقم ٢٢٧٩ لسنة ٧٢ق جلسة ٢٠٠٥/٧/١٠)
- تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة . شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء للتأخير في سدادها . خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا أو صدوره ممن لا حق له في توجيهه . أثره . عدم قبول الدعوى . وجوب صدوره من المؤجر الأصلي ولو لم يكن مالكا للعين المؤجرة . مؤداه . جواز صدوره عن مشترى العين المؤجرة بعقد غير مسجل . شرطه . سريان حوالة عقد الإيجار في حق المستأجر . (الطعن ٨٤١٩ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٠٠/٥/١٤)
- تحديد ميعاد استحقاق الأجرة . كيفيته . م٥٨٦ مدني . المواعيد المنصوص عليها في المادة ٢٧ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ . عدم اعتبارها تنظيما جديدا أو تعديلا لمواعيد ا ستحقاق الأجرة أو مهلة لأدائها . المقصود منها تيسير سبل الوفاء بالأجرة بعد استحقاقها في حالة امتناع المؤجر عن استلامها . انتهاء الحكم المطعون فيه الى أن دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة تكون مقبولة بمجرد فوات الميعاد المنصوص عليه في عقد الإيجار . صحيح . (الطعن ٢٧٤٧ لسنة ٦٨ق جلسة ٢٠٠/٤/١٠)

﴿ الصيغـة رقـم ٢ ﴾

صيغة دعوى إخلاء للتأخير في سداد الأجرة

=======

الـمادة (١٨/ب) القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

الـمـادة (١/٢٧) القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

- إنه في يوم .... الموافق / /- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :

- السيد / .... المقيم ....

مخاطبا مع ....

(وأعلنتــه بالآتــي)

بموجب عقد إيجار مؤرخ / / يستأجر المعلن إليه من الطالب ما هو عبارة عن .... والكائنة في .... مقابل أجرة شهرية تدفع كل أول شهر مقدارها .... لمدة تبدأ من / / وتنتهي في / / .

ولما كان المعلين إليه قد امتنع عن سداد الأجرة المحددة بالعقد اعتبارا من / / الى / / دون مبرر أو مسوغ قانوني .

وحيث أنه والأمر كذلك فقد أعذر الطالب المعلن إليه بموجب إنذار رسمي على يد محضر بتاريخ / / ونبه عليه بسداد الأجرة المتأخرة عليه والتي أصبحت جملتها مبلغ وقدره .... جنيها عن المدة من / / الى / / خلال خمسة عشر يوما إلا أن المعلن إليه لم يسدد الأجرة رغم تكليفه بالوفاء .

ولما كان الأمر كذلك فالطالب يقيم هذه الدعوى ابتغاء الحصول على حكم بإخلاء المستأجر من العين المؤجرة وتسليمها إليه خالية من الأشخاص والشواغل .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليه وسلمته صورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .... الدائرة .... إيجارات والكائن مقرها .... في يوم .... الموافق / / ابتداء من الساعة التاسعة صباحا وما بعدها ليسمع المعلن إليه الحكم بـ :

أولا : إخلاء العين المؤجرة موضوع عقد الإيجار المؤرخ في / / وتسليمها للطالب خالية من الأشخاص والشواغل باعتبار أن التسليم أثر من آثار الإخلاء .

ثانيا : إلزام المعلن إليه المصروفات ومقال أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل طليقا من قيد الكفالة .

ولأجل العلم .

﴿ التعليـــق ﴾

<u>السنــد القـانــوني :</u>

المادة (١٨/ب فقرة ٢) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ :

" ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير في سداد الأجرة إعمالا للشرط الفاسخ الصريح .... وبشرط أن يتم التنفيذ في مواجهة المستأجر " .

● <u>أحكـام النقــض :</u>

- عدم إيراد المشرــع بيانا لمبررات التأخير في الوفاء بالأجرة المنصــوص عليها في المادة ١٨/ب ق١٣٩ لسـنة ١٩٨١ . أثره . إعمال المحاكم للنص المذكور وفقا لما يقتضـيه العقل . (الطعن ٣١٠٩ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٥/٣/١٦ ، الطعن ٢٣٣١ لسنة ٧١ق جلسة ٢٠٠٢/٦/١٠)
- صـدور القانون رقم ٦ لسـنة ١٩٩٧ بتعديل الأجرة بالزيادة على النحو الوارد بنص المادة ٣ منه . مقتضـاه . وجوب تحديد تاريخ إنشـاء المبنى ومقدار أجرته القانونية وما لحقها من تعديل بالقوانين المتعاقبة وتدبير ما يطرأ على الالتزام من تعديل . تخلف المســتأجر عن أداء الأجرة وزيادتها في مواعيدها لفترة معقولة . عدم اعتباره مســوفا في ســداد الأجرة . (الطعن ٣١٠٩ لســنة ٧٤ق جلســة ٢٠٠٥/٣/١٦ ، الطعن ٢٣٣١ لســنة ٧١ق جلســة ٢٠٠٢/٦/١٠)
- تمســك الطاعن بأن تأخره في ســداد الأجرة مرده المنازعة في تحديدها قانونا بعد صــدور القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ وعدم حسمها إلا بتقرير الخبير المنتدب أمام أول درجة مبادرته بســدادها فور تحديدها . اعتباره مبررا للتأخير في سـداد الأجرة . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضـاؤه بالإخلاء تأسـيسـا على عدم سـداد الطاعن كامل الأجرة والزيادة القانونية قبل رفع الدعوى وعدم تقديمه ثمة مبررات بشـأن هذا التأخير . خطأ وفسـاد في الاستدلال . (الطعن ٣١٠٩ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٥/٣/١٦)
- تمسـك الطاعن بأن تأخره في سـداد أجرة عين النزاع يرجع الى فعل المطعون ضـده لإقامته الدائمة خارج البلاد وتقا ضيه الأجرة منه بطرق شتى بناء على طلبه لحين عودته الى البلاد وتدليله على ذلك بالمســتندات . دفاع جوهري . إغفال الحكم المطعون فيه البرد على هذا الدفاع وإخضاع ما ساقه الطاعن من أعذار تبرر تأخره في الوفاء بالأجرة لتقديره لبيان مدى قبولها من عدمه . قصور (الطعن ٨٦٣ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٥/٣/١٧)

﴿ الصيغـة رقـم ٣ ﴾

صيغة دعوى طرد مستعجلة لعدم سداد الأجرة

=======

الـمادة (١٤/ فقرة أخيرة) والـمـادة (٢٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

- إنه في يوم .... الموافق / /
- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .
- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :
- السيد / .... المقيم ....

مخاطبا مع ....

(وأعلنتــه بالآتــي)

بموجب عقد إيجار مؤرخ / / يستأجر المعلن إليه من الطالب ما هو عابرة عن .... بقصد استعمالها .... كائنة بـ .... مقابل أجرة شهرية قدرها .... تدفع أول كل شهر .

ولما كان عقد الإيجار المذكور نص في البند .... على أن " إذا امتنع المستأجر أو تأخر في سداد القيمة الإيجارية المتفق عليها يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء دون حاجة الى إنذار أو تنبيه أو صدور حكم بذلك " .

ولما كان المعلن إليه قد امتنع عن سداد القيمة ا لايجارية عن المدة / / الى / / يكون إجمالي المستحق مبلغ وقدره .... جنيها بالرغم من إنذاره بالسداد على يد محضر بتاريخ / / إلا أنه لم يحرك ساكنا .

ولما كان الأمر كذلك فتعد يد المعلن إليه على العين أصبحت غاصبة بعد تحقق الشرط الصريح الفاسخ مما يحق معه للطالب إقامة هذه الدعوى بطلب طرد المعلن إليه من العين .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليه وسلمته صورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .... الكائن مقرها .... الدائرة .... بجلستها التي ستنعقد علنا في يوم .... الموافق / / ابتداء من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها ليسمع الحكم بصفة مستعجلة بطرده من العين موضوع عقد الإيجار المؤرخ / / والموضح بصدر العريضة وتسميها للطالب خالية من الأشخاص والمتاع مع إلزام المعلن إليه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

﴿ التعليــق ﴾

- **السنــد القانــوني :**

المادة (١٤) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الفقرة الأخيرة :

.... ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم الى المؤجر مع الأجرة الشهرية - ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة .

المادة (٢٧) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :

يجب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما في حكمها كاملة الى المؤجر طبقا لأحكام هذا الباب في موعد لا يجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه أو الموعد المتفق عليه في العقد وذلك بإيصال مثبتة فيه قيمة الأجرة .

فإذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة وإعطاء سند مخالصة عنها فللمستأجر قبل مضى ١٥ يوما من تاريخ الاستحقاق أن يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول ليستلمها خلال أسبوع ، فإذا لم يتسلمها خلال هذا الميعاد يودع المستأجر الأجرة دون رسوم خلال الأسبوع التالي خزانة مأمورية العوائد المخصصة.

وفي المدن والقرى التي لا يوجد بها مأموريات عوائد يتم الإيداع بخزينة الوحدة المحلية الواقع في دائرتها العقار .

وعلى كل من المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بها الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

ومع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر إيصال الإيداع سندا لإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع .

وعلى الجهة المودع لديها الأجرة أداء الأجرة المودعة فور طلبها دون قيد أو شرط أو إجراءات

﴿ الصيغـة رقـم ٤ ﴾

صيغة دعوى إخلاء للتأجير من الباطن

=======

الـمادة (١٨ فقرة ج)

- إنه في يوم .... الموافق / /

- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .

- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :

١- السيد / .... المقيم ....

٢- السيد / .... المقيم ....

- مخاطبا مع ....

(وأعلنتــها بالآتــي)

بموجب عقد إيجار مؤرخ / / استأجر المعلن إليه الأول من الطالب شقة بالدور .... بالعقار رقم .... شارع .... قسم .... محافظة .... نظير أجرة شهرية قدرها .... تدفع كل أول شهر .

وحيث أنه فوجئ - بالمعلن إليه الأول قد أجر من الباطن الى المعلن إليه الثاني هذه العين وتحرر عن هذه الواقعة المحضر رقم ...... لسنة .... إداري قسم ......

وحيث أن للطالب عملا بالمادة ١٨ فقرة (ج) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يحق له رفع هذه الدعوى طالبا الحكم بإخلائهما من العين المؤجرة وفسخ عقد الإيجار .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليهما وسلمت كل منهما صورة من هذا وكلفتهما بالحضــور أمام محكمة .... الابتدائية الكائن مقرها........ الدائرة .... إيجارات بجلسـتها التي سـتنعقد علنا في يوم .... الموافق / / ابتداء من السـاعة الثامنة صــباحا وما بعدها ليســمع المعلن إليهما الحكم بإخلائهما من العين المؤجرة للمدعى عليه الأول والمبينة بصـدر هذه العريضـة وتسـليمها للطالب خالية من الأشـخاص والمتاع سـليمة من التلف بالحالة التي كانت عليها وقت التعاقد ، مع إلزامهما بالمصروفات والأتعاب .

ولأجل العلم .

﴿ التعليـق ﴾

- **السنـد القانـوني :**

المادة (١٨) من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ :

لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسـباب الآتية :

أ) ....

ب) ....

جـ) إذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر أو أجره من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك للمستأجر الأصلي أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيا وذلك دون إخلال بالحالات التي يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفرو شا أو التنازل عنه أو تأجيره من الباطن أو تركه لذوي القربى وفقا لأحكام المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسـنة ١٩٧٧ .

- **أحكـام النقـض :**

- **حق المؤجر في إخلاء المستأجر من العين المؤجرة للتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار . م١٨/ج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . جواز تنازله عنه صراحة أو ضمنا . للمستأجر إثبات هذا التنازل بكافة طرق الإثبات . (الطعن ٥١٦ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٢ ، الطعن ٦٦٠ لسنة ٧٢ق جلسة ٢٠٠٢/١١/٢٤)**
- **الإخلاء للتأجير من الباطن أو التنازل أو الترك . م١٨/ج ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . شرطه . صدور تصرف من المستأجر نافذ ولازم له يكشف عن تخليه عن حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة بتنازله عنه للغير من الباطن أو باتخاذه تصرفا لا تدع ظروف الحال شكا في انصراف قصده الى الاستغناء عنه نهائيا . مؤداه . الإيواء والاستضافة وإشراك الغير في النشاط أو توكيله في إدارة العمل . لا تعد كذلك . (الطعن ٩٢٥ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٥/٢/٢ ، الطعن ١٥٠٢ لسنة ٧١ق جلسة ٢٠٠٢/٤/١٨)**
- **تصريح المالك للمستأجر بالتأجير من الباطن . اختلافه عن حقه في التأجير خاليا أو مفروشا المستمد من نصوص القانون . المادتان ٣٩ ، ٤٠ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ . أساس ونطاق كل منهما . لا تعارض بين قيام الحق في التأجير من الباطن في الحالتين . إطلاق يد المستأجر في التأجير من الباطن بموافقة المالك . منتج لأثره . لا يحول دون ذلك القيود التي فرضها المشرع**

بالمادتين سالفتى الذكر على المستأجر الذي رخص به بالتأجير خاليا أو مفروشا . علة ذلك . (الطعنين ٥٦١ ، ٨١٣ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٤/١٢/٢٦ ، نقض جلسة ١٩٩٢/٣/٢٩ مجموعة المكتب الفني س٤٣ ع١ ص٥٢٧)

- حظر تخلي المستأجر عن الحق في الانتفاع بالمكان المؤجر بتمكين الغير منه بأى وجه من الوجوه . مخالفة ذلك . أثره . للمؤجر طلب إخلاء المستأجر . نشوء هذا الحق بمجرد وقوع المخالفة . استر داد المستأجر الأصلي للعين المؤجرة بعد ذلك . لا أثر له . (الطعن ١٠٦٣٩ لسنة ٦٦ق جلسة ٢٠٠٥/٤/٢٤ ، نقض جلسة ١٩٩٦/١/٧ مجموعة المكتب الفني س٤٧ ع١ ص١١٩)
- عقد الإيجار من الباطن . لا ينشئ علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمالك إلا بالنسبة للأجرة ولو كان مصرحا بالتأجير من الباطن . (الطعن ٢٠٢٩ لسنة ٧٢ق جلسة ٢٠٠٥/٥/٢٥ ، نقض جلسة ١٩٩٤/٢/٢٤ مجموعة المكتب الفني س٤٥ ع١ ص٤٢٠)
- ثبوت قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة له من الباطن أو تنازله عنها أو تركها للغير . أثره . وجوب القضاء بالفسخ والإخلاء . ليس للمحكمة سلطة تقديرية في الفسخ . على ذلك . (الطعن ١٠٦٣٩ لسنة ٦٦ق جلسة ٢٠٠٥/٤/٢٤ ، نقض جلسة ١٩٩٦/١/٧ مجموعة المكتب الفني س٤٧ ع١ ص١١٩)
- التأجير من الباطن . ماهيته . وجوب أن يكون لقاء أجرة متفق عليها . عبء إثباته على عاتق مدعيه . (الطعن ١٠٦٣٩ لسنة ٦٦ق جلسة ٢٠٠٥/٥/٢٤ ، نقض جلسة ١٩٩٦/٣/١٠ مجموعة المكتب الفني س٤٧ ع٣ ص٤٤٣)
- ترخيص المالك للمستأجر بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار . وجوب إثباته بالكتابة أو ما يقوم مقامها . التنازل الضمني عن الشرط المانع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار والتنازل عن الحق في طلب الإخلاء لتحقق هذين السببين . جواز إثباته بكافة طرق الإثبات . (الطعنين ٥٦١ ، ٨١٣ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٤/١٢/٢٦ ، نقض جلسة ١٩٩١/١٢/٥ مجموعة المكتب الفني س٤٢ ع٢ ص١٧٧٠)
- الإيصال الصادر من المؤجر بتقاضي الأجرة مضافا إليها الزيادة القانونية مقابل التأجير من الباطن . اعتباره تصريحا للمستأجر بهذا التأجير . شرطه . ألا يكون التأجير من الباطن

ا ستعمالا لإحدى الرخص التي أجازها له المشرع ا ستثناء من الحظر الوارد في القانون . (الطعن ٥١٦ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٢ ، الطعن ٦٦٠ لسنة ٧٢ق جلسة ٢٠٠٢/١١/٢٤)

- تصريح المالك للمستأجر بالتأجير من الباطن . اختلافه عن حقه المستمد من نصوص القانون . موافقة المالك . أثرها . إطلاق يد المستأجر في التأجير من الباطن . (الطعن ٥١٦ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٢ ، الطعن ٦٦٠ لسنة ٧٢ق جلسة ٢٠٠٢/١١/٢٤)

﴿ الصيغـة رقـم ٥ ﴾
صيغــة دعــوى إخــلاء للتــرك

=======

الـمادة (١٨ فقرة ج)

- إنه في يوم .... الموافق / /
- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .
- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :

١- السيد .... المقيم ....

٢- السيد / .... المقيم ....

- مخاطبا مع ....

(وأعلنتــهما بالآتــي)

بموجب عقد يجار مؤرخ / / يستأجر المعلن إليه الأول من الطالب ما هو عبارة عن .... بقصد استعمالها .... كائنة بـ .... في مقابل أجرة شهرية قدرها .... جنيها تدفع كل أول شهر .

ولما كان المعلن إليه قد ترك العين المؤجرة للغير (المعلن إليه الثاني) بقصد الاستغناء عنها نهائيا ، الأمر الذي يكون معه المعلن إليه الأول قد خالف القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وخالف البند .... من عقد الإيجار الذي ينص على أن : " لا يجوز للمستأجر أن .... أو ترك العين للغير وإلا اعتبر العقد مفسوخا دون حاجة الى حكم بذلك " .

ولما كان الأمر كذلك فإنه يحق للطالب إقامة هذه الدعوى بطلب فسخ عقد الإيجار وإخلاء المعلن إليهما من العين موضوع عقد الإيجار .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليهما وأعلنت كل منهما بصورة من هذا وكلفتهما بالحضور أمام محكمة .... الكائن مقرها .... الدائرة .... بجلستها التي ستنعقد علنا في يوم .... الموافق / / ابتداء من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها لسماع

الحكم بفسخ عقد الإيجار المؤرخ / / لترك المعلن إليه الأول العين موضوعه للمعلن إليه الثاني بقصد الاستغناء عنها نهائيا وإخلائهما من العين الموضحة بالعقد بصدر هذه العريضة وتسليمها للطالب مع إلزامهما بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل طليقا من قيد الكفالة .

ولأجل العلم .

﴿ التعليــق ﴾

- **السنــد القانــوني :**

المادة (١٨/ج) .

- **أحكــام النقــض :**

- التراخي في استعمال العين لفترة من الزمن عقب وفاة المستأجر . لا ينهض جليلا على نية الورثة في التخلي عنها متى كان له أسباب تبرره . تقدير ذلك من سلطة محكمة الموضوع . شرطه . إقامة قضائها على أسباب سائغة . (الطعن ٣٦٤ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٢)
- ترك العين المؤجرة . عنصراه . هجر المستأجر الإقامة فيها كليا على وجه نهائي بنية تخليه عن العلاقة الإيجارية للغير . تخلف ذلك . أثره . عدم تحققه في معنى المادة ٢٩ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ . (نقض جلسة ١٩٩٣/١٢/١٩ مجموعة المكتب الفني س٤٤ ع٣ ص٤٣١)
- تمسك الطاعنين بأنهما ووالدهما المستأجر الأصلي لم يتخلوا عن الإقامة بالشقة محل النزاع حتى وفاة الأخير وأن انقطاعهما عن الإقامة بها وإقامة والدهما بشقة أخرى خاصة بزوجته كان بصفة مؤقتة لرعايته لسوء حالة الشقة محل النزاع وظروف عملهما بالخارج وتدليلهما على ذلك بالمستندات وطلبهما تحقيق ذلك . دفاع جوهري . قضاء الحكم المطعون فيه بانتهاء عقد الإيجار دون أن يتناول دفاعهما السالف بالبحث والتمحيص استنادا الى ترك والدهما عين النزاع وإقامته مع زوجته والطاعنين بمسكن آخر واستمرار الأخيرين في الإقامة به بعد وفاته مستدلا على ذلك بمجرد إعلانهما على المسكن الآخر لجهة الإدارة . فساد وقصور . (الطعن ٢٥٨٤ لسنة ٧٣ق جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٢)
- تمسـك الطاعنين بأن المطعون ضـده الثاني - المسـتأجر الأصـلي - قد ترك لهما شـقة النزاع وتخلى عن الإقامة بها قبل طلاق الطاعنة الأولى والتي انتظمت في ســداد أجرة عين النزاع وأن الطاعنة الثانية كانت تقيم مع المستأجر قبل تركه العين وتدليلهم على ذلك بالمستندات . دفاع جوهري . قضاء الحكم المطعون فيه برفض تدخل الطاعنين تأسيسا على أن الدعوى

أقيمت بعد طلاق الطاعنة الأولى وبلوغ الطاعنة الثانية أقصى سن للحضانة وبأن المطعون ضده الثاني قد ترك شقة النزاع للطاعنة الأولى وأولادهما بعد الطلاق وتنازل عنها للمؤجر بعد انتهاء علاقة الزوجية ورتب على ذلك عدم أحقية الطاعنتين في امتداد عقد الإيجار إليهما وهو ما لا يواجه دفاعهما سالف البيان . خطأ وقصور وفساد في الاستدلال . (الطعن ٢٠٦٧ لسنة ٧٣ق جلسة ٢٠٠٤/١٢/٢)

- ترك المستأجر العين المؤجرة لزوجته قبل تطليقها . أثره . عدم اعتباره طرفا في عقد الإيجار . علة ذلك . (الطعن ٢٠٦٧ لسنة ٧٣ق جلسة ٢٠٠٤/١٢/٢)
- حق المؤجر في إخلاء المستأجر من العين المؤجرة للتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار . م١٨/ج ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . جواز تنازله عنه صراحة أو ضمنا . للمستأجر إثبات هذا التنازل بكافة طرق الإثبات . علة ذلك . (الطعن ٥١٦ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٢ ، الطعن ٦٦٠ لسنة ٧٢ق جلسة ٢٠٠٢/١١/٤)
- تمسك الطاعن بأنه لم يفصح صراحة أو ضمنا عن ترك المحلين موضوع النزاع وقيامه بالوفاء بأجرتهما بعد وفاة مورثه وتدليله على ذلك بما ورد بتقرير خبير الدعوى . دفاع جوهري . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون بحث وتمحيص دفاع الطاعن سالف البيان وتقدير مبررات التأخير في استغلال المحلين . قصور . (الطعن ٣٦٤ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٢)
- إقامة المستفيد من امتداد عقد الإيجار بالخارج بسبب العمل . لا ينهض بذاته دليلا على تخليه عن العين المؤجرة طالما لم يكشف عن إرادته في ترك العين . (الطعن ٢٥٨٤ لسنة ٧٣ق جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٢ ، نقض جلسة ١٩٨٩/١١/١٥ مجموعة المكتب الفني س٤٠ ع٣ ص١٠٧)

﴿ الصيغـة رقـم ٦ ﴾

صيغة دعوى إخلاء للتنازل عن الإيجار

=======

الـمادة (١٨ فقرة ج)

- إنه في يوم .... الموافق / /

- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .

- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :

١- السيد / .... المقيم ....

٢- السيد / .... المقيم ....

- مخاطبا مع ....

(وأعلنتــهما بالآتــي)

بموجب عقد إيجار مؤرخ / / يستأجر المعلن إليه الأول من الطالب ما هو عبارة عن .... بقصد استعمالها .... كائنة بـ .... في مقابل أجرة شهرية مقدارها .... تدفع كل أول شهر .

ولما كان عقد الإيجار قد نص في البند رقم .... منه على أنه : " لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار أو أن يأجر العين من الباطن وإلا كان العقد مفسوخا " .

ولما كان المعلن إليه قد خالف هذا البند من العقد وتنازل من عقد الإيجار للمعلن إليه الثاني دون إذن كتابي صريح الطالب .

وحيث أنه الأمر كذلك فإنه يحق للطالب إقامة هذه الدعوى بطلب فسخ عقد الإيجار المذكور وإخلاء المعلن إليهما من العين المؤجرة موضوع عقد الإيجار .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سـالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليهما وأعلنت كل منهما بصـورة من هذا وكلفتهما بالحضـور أمام محكمة .... الكائن مقرها .... الدائرة .... بجلســتها التي ستنعقد علنا في يوم .... الموافق / / ابتداء من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها ليسمعا الحكم بفسخ عقد الإيجار المؤرخ / / والمتضمن ا ستئجار المعلن إليه الأول من الطالب ما هو عبارة عن .... كائنة .... لتنازل المعلن إليه الأول عن الإيجار للمعلن إليه الثاني وتسليمها للطالب خالية من الأشخاص والمتاع مع إلزامها بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

التعليـــق

- **السنـــد القـانـــوني :**

المادة (١٨/ج) .

- **أحكـــام النقـــض :**

 قضـــاء الحكم المطعون فيه برفض تدخل الطاعن هجوميا بكلب ثبوت العلاقة الإيجارية بينه وبين المطعون ضده أولا وإخلاؤه من عين النزاع تأسيسا على اعتباره خلفا خاصا للمستأجر الأصلي ولا تؤول إليه ســـوى الحقوق المالية وأنه ليس طرفا في عقد الإيجار . خطأ حجبه عن بحث موضـــوع التدخل ودفاع الطاعن من أن تنازل المســـتأجر الأصـــلي له عن الإجارة كان بناء على تصريـح كتابي صـادر له من المالك الســابق وأنه تم بغير مقابل لصـلة القربى بينهما بما لا محل معه لإعمال حكم المادة ٢٠ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ وخضوعه لقواعد القانون المدني . (الطعنان ١٣٤٥ ، ١٦٥٨ لسنة ٧٣ق جلسة ٢٠٠٥/١/٩)

 التنازل عن الإيجار . أثره . للمتنازل إليه الرجوع بدعوى مباشرة على المؤجر بكل ما كان للمستأجر الأصلي من حقوق في الإجارة . (الطعنان ١٣٤٥ ، ١٦٥٨ لسنة ٧٣ق جلسة ٢٠٠٥/١/٩ ، نقض جلسة ١٩٧٦/٣/٣٠ مجموعة المكتب الفني س٢٧ ع١ ص٥٥٦)

 التنازل عن عقد الإيجار . ماهيته . حوالة المســتأجر الأصـلي حقوقه والتزاماته المســتمدة من عقد الإيجار الى آخر يحل محله فيها . (الطعنان ١٣٤٥ ، ١٦٥٨ لســنة ٧٣ق جلســة ٢٠٠٥/١/٩ ، نقض جلسة ١٩٩٢/٣/٧ مجموعة المكتب الفني س٤٣ ع١ ص٧٩٦)

﴿ الصيغـة رقـم ٧ ﴾

صيغة دعوى عدم نفاذ عقد الإيجار

=======

- إنه في يوم .... الموافق / /
- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .
- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :

١- السيد .... المقيم ....

٢- السيد / .... المقيم ....

(وأعلنتــهما بالآتــي)

بموجب عقد إيجار مؤرخ في / / يستأجر الطالب من المعلن إليه الأول ما هو عبارة عن شقة سكنية عبارة عن .... في الدور .... والكائنة في .... مقابل أجرة شهرية تدفع كل أول شهر مقدارها ....

وحيث أن الطالب كان مسافرا بالخارج من عام / / حتى عام / /

وقد فوجئ أثناء عودته بأن الشقة موضوع عقد الإيجار المذكور قد قام المعلن إليه الأول باستئجارها للمعلن إليه الثاني .

وعلى أثر ذلك قام المعلن إليه الأول بتحرير المحضر الإداري رقم .... لسنة .... والثابت فيه من شهادة الشهود بأن ....

ولما كان الأمر كذلك فإنه يحق للطالب إقامة هذه الدعوى .

<u>بنـــاء عليـــه</u>

أنا المحضر سالف الذكر قد أعلنت المعلن إليهما بصورة من هذا وكلفتهما بالحضور أمام محكمة .... الكائن مقرها .... الدائرة (مساكن كلي) بجلستها التي ستنعقد علنا في يوم .... الموافق / / ابتداء من الساعة التاسعة صباحا وما بعدها ليسمع المعلن إليهما الحكم بعدم نفاذ عقد الإيجار المؤرخ في / / والمحرر من المعلن إليه الأول الى الثاني عن الشقة موضوع التداعي والموضحة تفصيلا بصدر هذه العريضة مع إلزامه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بحكم مشمول بالنفاذ المعجل طليقا من قيد الكفالة . مع حفظ كافة حقوق الطالب الأخرى .

ولأجل العلم .

﴿ الصيغـة رقـم ٨ ﴾

صيغة دعوى صورية عقد الإيجار

=======

الـمادة (٢٤٤ ، ٢٤٥) مدني

- إنه في يوم .... الموافق / /
- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .
- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :

١ - السيد / .... المقيم ....

٢- السيد / .... المقيم ....

(وأعلنتــه بالآتــي)

توفى الى رحمة الله تعالى المرحوم .... بتاريخ / / وهو مورث الطالب والمعلن إليهما .

وقد فوجئ الطالب بأن مورثهم قد صدر عن عقد إيجار مؤرخ في / /

لكل من المعلن إليهما الأول والثاني بموجبه يستأجر المعلن إليه الأول والثاني الشقة الكائنة بـ .... الدور ...... مقابل أجرة شهرية تدفع كل أول شهر مقدارها ....

ولما كان هذا العقد صوري للأسباب الآتية : ....

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليهما وسلمتهما صورة من هذا وكلفتهما بالحضور أمام محكمة ....الابتدائية الكائن مقرها .... الدائرة .... في يوم ....

الموافق / / ابتداء من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها ليسمعا الحكم بـ :

أولا : صورية عقد الإيجار المؤرخ في / / والمحرر بين المعلن إليهما الأول والثاني والمورث المرحوم .... والموضح بصدر العريضة مع اعتباره كأن لم يكن وعدم نفاذه في مواجهة الطالب .

ثانيا : إلزام المعلن إليه الأول والثاني المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل طليقا من قيد الكفالة .

ولأجل العلم .

﴿ التعليــق ﴾

- **السنــد القـانــوني :**

المادة (٢٤٤) مدني :

١. إذا أبرم عقد صــوري فلدائني المتعاقدين وللخلف الخاص ، متى كانوا حســـنى النية ، أن يتمسكوا بالعقد صوري ، كما أن لهم أن يتمسكوا بالعقد المستتر ويثبتوا بجميع الوسائل صورية العقد الذي أضر بهم .

٢. وإذا تعارضت مصالح ذوي الشأن ، فتمسك بعضهم بالعقد الظاهر وتمسك الآخرون بالعقد المستتر ، كانت الأفضلية للأولين .

المادة (٢٤٥) مدني :

إذا ســتر المتعاقدان عقدا حقيقيا بعقد ظاهر ، فالعقد النافذ فيما بين المتعاقدين والخلف العام هو العقد الحقيقي .

﴿ الصيغـة رقـم ٩ ﴾

صيغة دعوى إخلاء لوفاة المستأجر دون توافر الحق للمقيمين معه في امتداد عقد الإيجار إليهم

=======

الـمادة (٢٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

- إنه في يوم .... الموافق / /
- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .
- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :
- السيد / .... المقيم ....

مخاطبا مع ....

(وأعلنتــه بالآتــي)

بموجب عقد إيجار مؤرخ / / كان يستأجر المرحوم .... من الطالب ما هو عبارة عن شقة كائنة بـ .... نظير أجرة شهرية قدرها .... تدفع كل أول شهر .

وحيث أن المرحوم قد توفى دون أن يترك من له حق امتداد عقد الإيجار وحيث أن المعلن إليه كانت إقامته في العين إقامة عرضية فقد كانت على سبيل الاستضافة أو .... أو .... أو رعاية المستأجر في مرضه وقبل وفاته ، مما يحق معه للطالب إقامة هذه الدعوى بطلب إخلاء المعلن إليه من الشقة وتسليمه للطالب خالية مما يشغلها .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليه وأعلنته بصورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .... الكائن مقرها .... الدائرة .... بجلستها التي ستنعقد علنا في يوم .... الموافق / / ابتداء من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها لسماع الحكم عليه بإخلائه من الشقة رقم ..... الكائنة بالعقار رقم .... الكائن بـ .... لعدم أحقيته في امتداد عقد الإيجار إليه طبقا لنص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، مع إلزام المعلن إليه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل طليقا من قيد الكفالة ولأجل العلم .

﴿ التعليـــق ﴾

- **السنـــد القـانـــوني :**

المادة (٢٩) ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ :

مع عدم الإخلال بحكم المادة ٨ من هذا القانون لا ينتهي عقد إيجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين إذا بقى فيها زوجته أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك وفيما عدا هؤلاء من أقارب المســتأجر نســبا أو مصــاهرة حتى الدرجة الثالثة يشــترط لاستمرار عقد الإيجار إقامتهم في المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيهما أقل .

فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه في استعمال العين بحسب الأحوال .

وفي جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد إيجار لمن لهم حق في الاســـتمرار في شـــغل العين ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد .

- **ملحـوظـــة :**

قضى بعدم دستورية الفقرتين الثانية والثالثة من هذه المادة بتاريخ ١٩٩٦/٧/٦

- **أحكـــام النقـــض :**

- **قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية م٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالنسبة للأقارب بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة . مؤداه . قصر الامتداد القانوني لعقد الإيجار على الأشـخاص الوارد بينهم حصرا في الفقرة الأولى من تلك المادة . (الطعن ٣٩٠٨ لســنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٩/٨/٣٠)**
- **قضـــاء الحكم المطعون فيه بتأييد حكم أول درجة بثبوت العلاقة الإيجارية بين المطعون ضـدها الثالثة والطاعنين وإلزامهم بتحرير عقد إيجار لها تأسـيسـا على امتداد العقد إليها إعمالا لنص المادة ٢٩ من ق٤٩ لســنة ١٩٧٧ المقضي بعدم دســتوريتها . خطأ في تطبيق القانون . (الطعن ٣٩٠٨ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٩/٨/٣٠)**
- **قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية م٢٩ من ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالنسبة للأقارب بالمصـــاهرة حتى الدرجة الثالثة . مؤداه . انحســـار الامتداد القانوني لعقد الإيجار على الأشـخاص الوارد بيانهم حصرا في الفقرة الأولى من تلك المادة . النعى على الحكم المطعون فيه أيا كان وجه الرأى فيه - غير منتج (الطعن ٣٨٧٨ لسنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٩/٦/١٧)**

- قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية م٢٩ من ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالنسبة للأقارب نسبا حتى الدرجة الثالثة . مؤداه . انحسار الامتداد القانوني لعقد الإيجار على الأشخاص الوارد بينهم حصرا في الفقرة الأولى من تلك المادة . انتهاء الحكم المطعون فيه بإنهاء العلاقة الإيجارية وتسليم العين محل النزاع . صحيح في القانون . النعى عليه أيا كان وجه الرأى فيه . غير منتج . (الطعن ١٧١٤ لسنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٩/٧/١)
- قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد حكم محكمة أول درجة برفض دعوى الطاعنة بطرد المطعون ضدها من عين النزاع تأسيسا على امتداد عقد الإيجار إليها إعمالا لنص المادة ٢٩ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقضي بعدم دستوريتها باعتبارها قريبة نسبا لزوجة المستأجر الأصلي من الدرجة الثالثة . خطأ في تطبيق القانون (الطعن ٢٨١٧ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٩/٦/١٧)
- قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية م٢٩ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالنسبة للأقارب نسبا حتى الدرجة الثالثة . مؤداه . قصر الامتداد القانوني لعقد الإيجار على الأشخاص الوارد بيانهم حصرا في الفقرة الأولى من تلك المادة . (الطعن ٢٨١٧ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٩/٦/١٧)

﴿ الصيغـة رقـم ١٠ ﴾

صيغة دعوى إثبات علاقة إيجارية

=======

الـمادة (٢٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

- إنه في يوم .... الموافق / /
- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .
- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :
- السيد / .... المقيم ....

مخاطبا مع ....

(وأعلنتــه بالآتــي)

استأجر الطالب من المعلن إليه ما هو عبارة عن شقة مكونة من .... بالدور .... بالعقار الكائن بجهة .... نظير مبلغ أجرة شهرية تدفع أول كل شهر مقدارها ....

ولقد استلم الطالب الشقة المذكورة وصار شاغلا لها منذ تاريخ / / ومنذ ذلك التاريخ ولم يحرر المؤجر (المعلن إليه) عقد إيجار للطالب رغم مطالبته بذلك وقيامه بسداد الإيجار .

ولما كان الأمر كذلك فقد أقام الطالب هذه الدعوى بطلب إثبات قيام العلاقة الايجارية بينه وبين المعلن إليه عملا بنص المادة ٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليه وسلمته صورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .... الكائن مقرها .... الدائرة .... بجلستها التي ستنعقد علنا في يوم .... الموافق / / ابتداء من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها ليسمع المعلن الحكم بإثبات العلاقة الايجارية بينه وبين الطالب ابتداء من تاريخ / / مقابل أجرة شهرية قدرها .... عن العين المبينة بصدر هذه العريضة مع إلزامه المعلن إليه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وطليقا من قيد الكفالة .

ولأجل العلم .

﴿ التعليــق ﴾

- **السنـــد القـانــوني :**

المادة (٢٤) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :

اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ويجب إثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقاري الكائن بدائرتها العين المؤجرة .

ويلزم المؤجر عقد تأجير أى مبنى أو وحدة منه أو أن يثبت في عقد الإيجار تاريخ ورقم وجهة إصدار ترخيص وذلك بالنسبة للمباني الخاضعة لنظام الأجرة المبدئية .

١. من هذا القانون وذلك بالنسبة للمباني الخاضعة لنظام الأجرة المبدئية .

ويجوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات .

ويحظر على المؤجر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه وفي حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول .

- **أحكــام النقــض :**

- **حق المســتأجر وحده في إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات بما فيها البينة . م١٦ ق٥٢ لســنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٤ ق٤٩ لســنة ١٩٧٧ . مؤداه عدم لزوم إثبات العلاقة الإيجارية بالكتابة أو حصـول المسـتأجر على إيصـالات بسـداد الأجرة . (الطعن ٧٦٣٠ لســنة ٦٤ق جلســة ٢٠٠٠/٦/٢١ ، الطعن ١١٤٥٧ لســنة ٦٥ق جلســة ١٩٩٨/٦/٨)**
- **إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد . جوازه للمســتأجر بكافة طرق الإثبات . شرطه . عدم وجود عقدا مكتوبا أو انطواء العقد على شروط مخالفة للنظام العام وأن يتمســك المستأجر بذلك صراحة . (الطعن ٤٨٥ لسنة ٦٨ق جلسة ١٩٩٩/١١/٣)**
- **قضــاء الحكم المطعون فيه بثبوت العلاقة الايجارية بين الطاعن والمطعون ضــدها وبرفض دعوى الطاعن بطرد المطعون ضــدها من عين النزاع للغصــب اســتنادا لشــهادة شــاهدي المطعون ضدها من أنها تضع اليد على تلك العين دون تقديم دليل على قيام علاقة إيجارية بينهما . خطأ في تطبيق القانون وفســاد في الاســتدلال . (الطعن ٣٢٨ لسـنة ٥٧ق جلسـة ١٩٩٩/١١/٨)**
- **صــورية عقد الإيجار المفروش . إثباته على من يدعيه . عجزه عن ذلك . أثره . وجوب أعـمال ظـاهـر نصــوص الـعـقـد . (الـطـعـن ١٩٤٩ لســنـة ٦٤ق جـلســة ١٩٩٩/١١/١٥)**

- الحكم بإثبات العلاقة الايجارية . وجوب بيان مقدار الأجرة الواجب على المستأجر أداؤها . (الطعن ٧٦٢٠ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٠٠٠/٦/٢١)
- تمسك الطاعن بإقرار مورث المطعون ضدهم بوكيله الحاضر عنه في دعوى أخرى أقيمت منه ضد الأخير بثبوت العلاقة الايجارية بينهما عن عين النزاع . تدليله على ذلك بالمستندات . دفاع جوهري . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون تمحيص ذلك الإقرار وصحة نسبته الى مورث المطعون ضدهم والظروف التي صدر فيها . قصور . لا يغير منه إلغاء الحكم الصادر في الدعوى الأخرى طالما لم يكن محله محاضر الجلسات التي أثبت فيها الإقرار . (الطعن ١٩٩١ لسنة ٦٨ق جلسة ٢٠٠٠/٧/٥)
- استخلاص الحكم المطعون فيه سائغا أن المطعون ضده مستأجر لعين النزاع وإلزامه الطاعنين بتحرير عقد إيجار له . النعى على ذلك جدل موضوعي . عدم جواز إثارته أمام محكمة النقض . (الطعن ٧٦٢٠ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٠٠٠/٦/٢١ ، الطعن ١١٤٥٧ لسنة ٦٥ق جلسة ١٩٩٨/٦/٨)

﴿ الصيغـة رقـم ١١ ﴾

صيغة دعوى رد وبطلان عقد الإيجار

=======

الـمادة (٥٩) إثبــات

- إنه في يوم .... الموافق / /

- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .

- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :

- السيد / .... المقيم ....

مخاطبا مع ....

(وأعلنتــه بالآتــي)

بموجب عقد إيجار مؤرخ في / / يستأجر الطالب ما هو عبارة عن .... مقابل أجرة شهرية تدفع كل أول شهر مقدارها ....

ولما كان الطالب مسافرا للخارج بتاريخ / / لتكملة دراسته في الخارج وقد غادر الوطن بتاريخ / / .

وإزاء هذه المدة فوجئ الطالب بأن المعلن إليه يدعي بأن مورثهم (مورث الطالب والمعلن إليه) قد حرر له عقد إيجار مؤرخ في / / لقاء أجرة شهرية قدرها ....

ولما كان الأمر كذلك فالطالب يقيم هذه الدعوى عملا بنص المادة ٥٩ من قانون الإثبات .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضرـ ســالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المدعى إليه وســلمته صــورة من هذا وكلفته بالحضــور أمام محكمة .... الابتدائية الكائن مقرها .... الدائرة .... بجلســتها التي ستنعقد علنا في يوم .... الموافق / / ابتداء من الساعة التاسعة صباحا وما بعدها ليســمع الحكم برد وبطلان عقد الإيجار المؤرخ / / والمنســوب صــدوره لمورث المدعين لصالح المدعى عليه عن .... مبين بالصحيفة ثابت التاريخ في / / واعتباره كأن لم يكن مع إلزام المدعى عليه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل طليقا من قيد الكفالة .

ولأجل العلم .

﴿ التعليــق ﴾

- **<u>السنــد القـانــوني :</u>**

المادة (٥٩) إثبات :

يجوز لمن يخشى الاحتجاج بمحرر مزور أن يختصــم من بيده ذلك المحرر ومن يفيد منه لسماع الحكم بتزويره يكون بذلك بدعوى أصلية ترفع بالأوصاف المعتادة .

﴿ الصيغـة رقـم ١٢ ﴾

صيغة دعوى ثبوت ضرر لاستعمال العين المؤجرة بطريقة ضارة بالصحة العامة

=======

الـمادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- إنه في يوم .... الموافق / /
- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .
- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :
- السيد / .... المقيم ....

مخاطبا مع ....

(وأعلنتــه بالآتــي)

بموجب عقد إيجار مؤرخ / / يستأجر المعلن إليه من الطالب ما هو عبارة عن .... بقصد استعمالها .... كائنة بـ .... مقابل أجرة شهرية قدرها ....

وحيث أن المعلن إليه قد استعمل العين المؤجرة بطريقة ضارة بالصحة العامة حيث .... وقام بتربية طيور بها مسببا الأمراض لأسرة الطالب والجيران أو .... أو ....

ولما كان الأمر كذلك فيحق للطالب إقامة هذه الدعوى بطلب ثبوت استعمال المستأجر المعلن إليه للعين المؤجرة بطريقة ضارة بالصحة العامة .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليه وسلمته صورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .... الكائن مقرها .... الدائرة .... بجلستها التي ستنعقد علنا في يوم .... الموافق / / ابتداء من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها لسماع الحكم بثبوت إساءة استعمال المستأجر للعين المؤجرة بطريقة ضارة بالصحة العامة مع ندب أهل الخبرة لإثبات هذه الأضرار إذا لزم الأمر وإلزام المعلن إليه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل طليقا من قيد الكفالة .

ولأجل العلم .

﴿ الصيغـة رقـم ١٣﴾

صيغة دعوى ثبوت ضرر لاستعمال العين المؤجرة بطريقة ضارة بسلامة المبنى

=======

الـمادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- إنه في يوم .... الموافق   /   /
- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .
- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :
- السيد / .... المقيم ....

مخاطبا مع ....

(وأعلنتــه بالآتــي)

بموجب عقد إيجار مؤرخ   /   /   يستأجر المعلن إليه من الطالب ما هو عبارة عن .... بقصد استعمالها .... كائنة بـ .... مقابل أجرة شهرية قدرها ....

وحيث أن المعلن إليه قد استعمل العين المؤجرة بطريقة غير مألوفة أضرت بالمنى حيث أقام ....

ولما كان الأمر كذلك فيحق للطالب إقامة هذه الدعوى بطلب ثبوت الأضرار التي أصابت المبنى من جراء سوء استعمال المستأجر (المعلن إليه) للعين المؤجرة .

<u>بنـــاء عليـــه</u>

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليه وسلمته صورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .... الكائن مقرها .... الدائرة .... بجلستها التي ستنعقد علنا في يوم .... الموافق / / ابتداء من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها لسماع الحكم بثبوت الأضرار التي أصابت المبنى المملوك للطالب المؤجر من جراء سوء استعمال المعلن إليه ندب خبير لإثبات هذه الأضرار إذا لزم الأمر وإلزام المعلن إليه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل طليقا من قيد الكفالة .

ولأجل العلم .

﴿ الصيغـة رقـم ١٤ ﴾

صيغة إنذار من المستأجر للمؤجر لإخطاره بتحويل العين السكنية لغرض غير سكني

=======

الـمادة (١٩) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- إنه في يوم .... الموافق / /
- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .
- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :
- السيد / .... المقيم ....

مخاطبا مع ....

(وأعلنتــه بالآتــي)

بموجب عقد إيجار مؤرخ / / استأجر الطالب من المعلن إليه الشقة رقم .... الكائنة بالعقار رقم .... الدور .... محافظة .... وذلك لأجل أغراض السكنى مقابل أجرة شهرية قدرها .... تدفع كل أول شهر .

وحيث أن الطالب حول الشقة تدفع كل أول شهر الى (مكتب - عيادة طبية أو ......) وذلك من تاريخ / / الأمر الذي يترتب عليه اعتبار الأجرة بعد الزيادة المقررة بقيمة قدرها .... جنيه بدلا من القيمة القديمة وذلك لأن العقار منشأ في عام .... ومن ثم فإن الطالب ينبه على المعلن إليه استلام الأجرة الجديدة اعتبار من تاريخ تحويل العين السكنية الى غرض غير سكني بتاريخ / /

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في التاريخ أعلاه الى حيث إقامة المعلن إليه وسلمته صورة من هذا الإعلان للعلم بما جاء فيه ونفاذ مفعوله في الميعاد .

ولأجل العلم .

﴿ التعليــق ﴾

● <u>السنــد القــانــوني :</u>

المادة (١٩) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ :

في الأحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين الى غير أغراض السكنى تزداد الأجرة القانونية بنسبة :

١) ٢٠٠% للمباني المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ .

٢) ١٠٠% للمباني المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ .

٣) ٧٥% للمباني المنشأة منذ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

٤) ٥٠% للمباني المنشأة أو التي تنشأ بعد ٩ سبتمبر ١٩٧٧ وفي حالة التغيير الجزئي للاستعمال يستحق المالك نصف النسب المشار إليها ، ويشترط ألا يترتب على تغيير الاستعمال كليا أو جزئيا إلحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه .

وتلغى المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون .

﴿ الصيغـة رقـم ١٥ ﴾
صيغة إنذار من مستأجر الى مالك بعزمه
على بيع مصنع أو متجر بالجدك

=======

الـمادة (٢٠) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- إنه في يوم .... الموافق / /
- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .
- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :
- السيد / .... المقيم ....

مخاطبا مع ....

(وأعلنتــه بالآتــي)

بموجب عقد إيجار مؤرخ / / يستأجر الطالب من المعلن إليه ما هو عبارة عن محل كائن بـ .... بقصد استعماله .... مقابل أجرة شهرية قدرها .... تدفع كل أول شهر .

وحيث أن الطالب يرغب في بيع المحل بالجدك بواقع .... جنيها عن المحل ومبلغ .... جنيها في مقابل المنقولات الموجودة بالمحل المذكور .

ولما كان يحق للطالب عملا بالمادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن يوجه هذا الإنذار للمعلن إليه بصفته مالك العقار الذي به المحل موضوع البيع عارضا عليه شراء المحل المذكور بعد خصم نسبة ٥٠% من صافي ثمن إجمالي ثمن المحل (بعد خصم ثمن المنقولات) وذلك خلال شهر من تاريخ استلامه لهذا الإعلان .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت في التاريخ أعلاه الى حيث إقامة المعلن إليه وسلمته صورة من هذا الإعلان للعلم بما جاء فيه ونفاذ مفعوله في الميعاد .

ولأجل العلم .

﴿ الصيغـة رقـم ١٦ ﴾

صيغة إنذار من المالك للمستأجر بقبوله
شراء المحل المبيع بالجدك

=======

الـمادة (٢٠) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- إنه في يوم .... الموافق / /
- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .
- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :
- السيد / .... المقيم ....

مخاطبا مع ....

(وأعلنتــه بالآتــي)

بموجب عقد إيجار مؤرخ / / يستأجر المعلن إليه من الطالب ما هو عبارة عن محل كائن بملك الطالب بناحية .... مقابل أجرة شهرية قدرها .... تدفع كل أول شهر .

وبتاريخ / / أعلن ال معلن إليه الطالب بإنذار على يد محضر ينذره فيه بقبول شراء المحل المذكور بالجدك بعد خصم ٥٠% من المبلغ المحدد للبيع والمساوي ....

ولما كان الطالب بصفته مالك العقار قد وافق على شراء المحل المعروض للبيع بالجدك بعد خصم نسبة ٥٠% ثمن المنقولات – لذلك فإنه ينذر المعلن إليه برغبته في شراء المكان لنفسه وقد أعلنه بذلك .

<u>بنـــاء عليـــه</u>

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليه وسلمته صورة من هذا الإنذار - بالرد والإجابة على الإنذار المؤرخ / / وأنذرته رغبة الطالب بشراء المكان المعروض للبيع بالجدك في مقابل مبلغ وقدره .... جنيها والموضح بصدر هذا الإنذار ومبلغ .... جنيها مقابل المنقولات .

وفي حالة رفض المعلن إليه هذا العرض أو عدم قبوله خلال ثمانية أيام من تاريخ استلامه للإنذار سوف يقوم الطالب بإيداع المبلغ خزينة محكمة .... مشروطا بتنازل المعلن إليه عن عقد الإيجار وتسليم المكان المبيع ، وإلا سوف يضطر الطالب الى إقامة دعوى ضد المعلن إليه

بإلزامه بقبول العرض والتنازل عن المحل وتسليمه للطالب مع حفظ كافة حقوق المعلن إليه .

ولأجل العلم .

《 التعليــق 》

● **السنــد القانــوني :**

المادة (٢٠) ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ :

يحق للمالك عند قيام المســتأجر في الحالات التي يجوز له فيها بيع المتجر أو المصــنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السـكنية أو المؤجرة لغير أغراض السـكنى الحصـول على ٥٠% من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال بعد خصم قيمة المنقولات التي بالعين

وعلى المســتأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك على يد محضرـ بالثمن المعروض ويكون للمالك الحق في الشراء إذا أبدى رغبته في ذلك وأودع الثمن مخصوما منه نسبة الــ ٥٠% المشار إليها خزانة المحكمة الجزئية الوقائع في دائرتها العقار إيداعا مشروطا بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الإعلان

وبانقضــاء ذلك الأجل يجوز للمســتأجر أن يبيع لغير المالك مع إلزام المشـتري بأن يؤدي للمالك مباشرة نسبة الـ ٥٠% المشار إليها .

● **أحكـام النقـض :**

- مطالبة مالك العقار في حالة بيع المتجر أو المصنع المشتري بنصف قيمة حق الإجارة . مؤداه . أجازته بيعه . إعلان رغبته في شراء العين المبيعة . أثره . حلوله محل المشــتري في كافة حقوق والتزامات البيع . عدم الاعتداد بإرادة المســتأجر أو عدوله والمشـتري منه عن البيع بعد إعلان المالك رغبته في الشرــاء . علة ذلك . (الطعن ٩٠٣٦ لســنة ٦٤ق جلســة ٢٠٠٠/٩/١٨)

- بيع المستأجر المتجر أو المصنع بالجدك . حق المالك في الحصول على نصف قيمة حق الإجارة من المشــتري أو في شراء العين المبيعة ذاتها متى ســدد الثمن الذي تم به البيع مخصوما منه النسبة المذكورة . المادتان ٢٠ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، ٥٩٤ مدني . (الطعن ٢٧٠٤ لسنة ٦٨ق جلسة ٢٠٠٠/١/١٧)

- حق مالك العقار في حالة بيع المتجر . نشـوءه بمجرد تمام البيع . عدم توقفه على إعلان المستأجر له . عدم اتباع المستأجر للإجراءات المنصوص عليها بالمادة ٣٠ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . لا يترتب بطلان عقد البيع . بقاء حق المالك في اســتعمال خياره . علة ذلك . (الطعن رقم ٢٧٠٤ لسنة ٦٨ق جلسة ٢٠٠٠/١/٧)

- حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر البيع بالجدك أو التنازل عن حق الانتفاع بالعين المؤجرة في الحصول على ٥٠% من ثمن المبيع أو مقابل التنازل أو في شراء العين متى أنذر المستأجر برغبته في الشراء . وأودع نصف الثمن خزانة المحكمة مخصوما منه قيمة ما بها من منقولات . المادتان ٢٠ ، ٢٥ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . مطالبة المالك المشتري مباشرة بنصف ثمن المبيع . أثره . عدم جواز الحكم ببطلان التنازل لعدم إخطاره بالثمن قبل إتمام البيع . علة ذلك . (الطعن ٧٦٨٤ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٠٠٠/٧/٥)

﴿ الصيغـة رقـم ١٧ ﴾

صيغة دعوى إخلاء لتكرار التأخير في سداد الأجرة

=======

الـمادة (١٨/ب) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- إنه في يوم .... الموافق / /
- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .
- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :
- السيد / .... المقيم ....

مخاطبا مع ....

(وأعلنتــه بالآتــي)

بموجب عقد إيجار مؤرخ / / يستأجر المعلن إليه من الطالب ما هو عبارة عن شقة مكونة من .... كائنة .... في مقابل أجرة شهرية قدرها .... تدفع كل أول شهر .

ولما كان المعلن إليه قد تكرر تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة عن المدة من .... وإلى ....

حيث سبق وأقام الطالب ضد المعلن إليه الدعوى رقم .... لسنة ...... مساكن لعدم سداد الأجرة وحكم فيها بالرفض لقيامه بالسداد قبل قفل باب المرافعة فيها (أو سبق وأقيمت ضده دعوى طرد مستعجلة رقم ...... لسنة ..... وتوقى الحكم الإخلاء بالسداد أثناء التنفيذ ، الأمر الذي يكون معه المعلن إليه قد تكرر تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة .

ولما كان الأمر كذلك فإنه يحق للطالب إقامة هذه الدعوى بطلب إخلائه من العين موضوع عقد الإيجار المؤرخ / / والمبينة بصدر هذه العريضة .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليه وسلمته صورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .... الكائن مقرها .... الدائرة .... بجلستها التي ستنعقد علنا في يوم .... الموافق / / ابتداء من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها لسماع الحكم عليه بإخلائه من الشقة موضوع عقد الإيجار المؤرخ / / والكائنة بـ .... والمبينة بصدر هذه العريضة وتسليمها للطالب خالية مما يشغلها لتكرار تأخره في الوفاء بالأجرة المستحقة مع إلزام المعلن إليه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل طليقا من قيد الكفالة .

ولأجل العلم .

﴿ التعليــق ﴾

- **السنــد القـانــوني :**

المادة (١٨/ب) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

- **ملحــوظــة :**

لم يشترط في هذه الدعوى أن يسبقها إنذار بالتكليف بالوفاء .

- **أحكــام النقــض :**

- إخلاء المستأجر للتكرار في الامتناع أو التأخير في الوفاء بالأجرة . مناطه . وفاء المستأجر بالأجرة قبل دعوى الإخلاء . أثره . انتفاء التأخير كشرط لتوافر التكرار . وجوب تحقيق المحكمة سند الحكم للتكرار من وقوع التأخير في سداد الأجرة الى ما بعد انقضاء المواعيد المحددة للوفاء بها وإن سددها تم بعد رفع الدعوى كمبرر للإخلاء . تخلف ذلك . أثره . عدم قبولها . م١٨/ب ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . (الطعن ١٢٠٤ لسنة ٦٨ق جلسة ٢٠٠٠/٢/١٢)
- الإخلاء لتكرار التأخير في سـداد الأجرة . شرطه . ثبوت عودة المسـتأجر للتخلف عن الوفاء بها دون مبررات مقبولة . م١٨/ب ق١٣٦ لسـنة ١٩٨١ . مؤداه . تمسـكه بمبررات تخلفه . أثره . وجوب إطلاع محكمة الموضوع عليها وأن تبين في حكمها ما يسوغ رفضها أو قبولها . (الطعن ١٢٠٨ لسـنة ٦٧ق جلسـة ١٩٩٩/١١/١٥ ، الطعن ٩١٠٤ لسـنة ٦٦ق جلسـة ١٩٩٨/٤/١٢)
- تمسك الطاعن أمام محكمة الا ستئناف بأن المطعون ضدها دأبت على تغيير محل إقامتها وإنذاره بذلك بما يصلح مبررا لتأخره في سداد الأجرة وتدليله على ذلك بالمستندات . التفات الحكم المطعون فيه عن دلالة محاولة عرض الطاعن للأجرة مع عدم وجود ما يفيد سـعى المطعون ضـدها لطلب الأجرة أو وجود اتفاق يعفيها من هذا السـعى وقضـاؤه بالإخلاء تأسـيسـا على أن الطاعن قد تكرر منه التخلف عن سـداد الأجرة . خطأ في تطبيق القانون وفساد في الاستدلال . (الطعن ١٢٠٨ لسنة ٦٧ق جلسة ١٩٩٩/١١/١٥)
- تكرار التأخر في سـداد الأجرة الموجب للإخلاء . جواز أن تكون قد أقيمت عنه دعوى موضـوعية بالإخلاء . أو مسـتعجلة بالطرد . م١٨/ب ق١٣٦ لسـنة ١٩٨١ . عدم كفاية الدعوى المسـتعجلة كدليل عليه في ظل العمل بق٤٩ لسـنة ١٩٧٧ . (الطعن ٢٥٢٤ لسـنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٩/١١/١٧)

- تكرار تأخر المستأجر في الوفاء بالأجرة الموجب لإخلائه من العين المؤجرة . م١/٣١ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ١٨/ب ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . المقصود به ثبوت تمرده على عدم الوفاء بها في مواعيدها المرة تلو الأخرى . قيام المستأجر بسداد الأجرة قبل قفل باب المرافعة في الدعوى . لا يغني عن وجوب الحكم بالإخلاء ما لم يقدم مبررات مقبولة لهذا التأخير في الدعوى اللاحقة . (الطعن ٥١٠ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/٥/١٨ ، الطعنان ٦٤٢٠ ، ٦٩٣٣ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٩/٣/٢٨)
- تكرار تأخر المستأجر في الوفاء بالأجرة الموجب لإخلائه من العين المؤجرة م١٨ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . المقصود به . منع المستأجر الذي مرد على عدم الوفاء بالأجرة في مواعيدها المرة تلو الأخرى من إساءة استعمال التيسير المخلول له بتفادي الحكم بالإخلاء . مقتضاه . المحكمة التي تنظر طلب الإخلاء للتكرار منوط بها دون غيرها التحقق من إساءة المستأجر لاستعمال هذه الرخصة بالسداد بعد رفع الدعوى الموضوعية السابقة أو قبل تنفيذ حكم الطرد المستعجل . مؤداه . لهذه المحكمة بحث توافر شروط الإخلاء في الدعوى السابقة سواء صحة التكاليف بالوفاء . أو وجود أجرة مستح ة غير متنازع في مقدارها أو شروط استحقاقها . (الطعن رقم ١١٢٣ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/٦/١٤)

﴿ الصيغـة رقـم ١٨ ﴾
صيغـــة إنـــذار عـــرض أجـــرة

=======

الـمادة (٢٧) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

الـمـادة (١/٣٤٢ ، ٣٤٨) مدني

- إنه في يوم .... الموافق / /
- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .
- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :
- السيد / .... المقيم ....

مخاطبا مع ....

(وأعلنتــه بالآتــي)

بموجب عقد يجار مؤرخ / / يستأجر الطالب من المعلن إليه ما هو عبارة عن .... بقصد استعمالها .... والكائن بـ .... في مقابل أجرة شهرية قدرها .... تدفع كل أول شهر .

ولما كان المعلن إليه قد امتنع عن استلام الأجرة وديا . الأمر الذي حدا بالطالب الى عرض مبلغ .... قيمة الأجرة عن المدة من شهر / / .

الى شهر / / على المعلن إليه بحيث إذا قبلها تبرأ ذمة الطالب من دين الأجرة عن هذه المدة .

وفي حالة رفضه استلا م المبلغ المعروض يتم إيداعه خزينة محكمة .... على ذمة المعلن إليه يصرف له دون قيد أو شرط أو إجراءات .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليه وسلمته صورة من هذا الإنذار وعرضت عليه مبلغ .... قيمة الأجرة عن المدة من / / الى / / بحيث إذا قبلها تبرأ ذمة الطالب من دين الأجرة عن هذه المدة وفي حالة رفضه استلام المبلغ المعروض يتم إيداعه خزينة محكمة .... على ذمة المعلن إليه يصرف له دون قيد أو شرط أو إجراءات .

ولأجل العلم .

﴿ التعليــق ﴾

- **السنـــد القانـــوني :**

المادة (١/٣٤٢) مدني :

١. لا يجوز للمدين أن يجبر الدائن على أن يقبل وفاء جزئيا لحقه ما لم يوجد اتفاق أو رفض يقضي بغير ذلك .

المادة (٣٤٨) مدني :

" تكون نفقات الوفاء على المدين إلا إذا وجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك "

المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

- **أحكـام النقــض :**

- عرض الطاعن الأجرة المستحقة شاملة رسم النظافة ونفقات رفع الدعوى على المؤجرة وإيداعها خزينة المحكمة على ذمته قبل انعقاد الخصومة بتمام إعلانه . أثره . مبرأ لذمته ولا تقوم به حالة تكرار التأخير في الوفاء بها . (الطعن ٣٠٠ لسنة ٧٣ق جلسة ٢٠٠٤/١١/٢٤ ، نقض جلسة ١٩٩٣/١٢/١٩ مجموعة المكتب الفني س٤٤ ع٣ ص٤٤٠)
- مصروفات العرض والإيداع . وقوعها على عاتق الدائن إلزام الدائن بها . شرطه . تعسفه في عدم قبول العرض أو رفضه له بغير مسوغ قانوني . م٣٤٨ مدني . (الطعن ١٢٠٠ لسنة ٦٧ق جلسة ٢٠٠٥/٢/٣ ، الطعن ٤٧٢ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/٩/٢٥)
- ثبوت عرض الطاعن الأجرة المطالب بها على المطعون ضـــده بموجب إنذار عرض ولرفض الأخير اســتلامها أودعها خزانة المحكمة . أثره . براءة ذمة الطاعن من دين الأجرة قبل رفع دعوى الإخلاء المستندة الى التأخير في سداد الأجرة وعدم التزامه بما تكبده المطعون ضده من مصــاريف ونفقات فعلية لإقامة تلك الدعوى . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضــاؤه بالإخلاء لعدم ســداد الطاعن المصــاريف والنفقات الفعلية . خطأ . (الطعن رقم ٢١٤٠ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٥/٦/١٥ ، نقض جلسة ١٩٩٧/١١/٢٦ مجموعة المكتب الفني س٤٨ ع٢ ص١٣١٧)
- ثبوت عرض وإيداع الطاعنة وأشـقائها الأجرة خزانة المحكمة للمطعون ضـدها التي كلفت الطاعنة بالوفاء بها عن ذات أشـــهر الإيداع باعتبار أن العرض حاصـــل من جميع ورثة المستأجر الأصلي . هو عرض غير مبرئ للذمة . قضاء الحكم المطعون فيه بإخلاء شقة النزاع لعدم ســداد الأجرة التي اســتجدت حتى إقفال باب المرافعة في الاســتئناف والمصــاريف والنفقات الفعلية دون أن يســـتظهر ما إذا كان عقد إيجار العين قد امتد الى الطاعنة دون أ شقائها وأثر ذلك على الـسداد الحا صل من جميع أ شقائها . خطأ وقـصور . (الطعن ٢٦٥٣ لسنة ٧٣ق جلسة ٢٠٠٤/١٠/٢٤)

﴿ الصيغـة رقـم ١٩ ﴾

صيغة دعوى إخلاء لإساءة استعمال العين المؤجرة

=======

الـمادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- إنه في يوم .... الموافق / /
- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .
- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :
- السيد / .... المقيم ....

مخاطبا مع ....

(وأعلنتــه بالآتــي)

بموجب عقد إيجار مؤرخ / / يستأجر المعلن إليه من الطالب ما هو عبارة عن .... بقصد استعمالها .... كائنة بـ .... مقابل أجرة شهرية قدرها ....

ولما كان المعلن إليه قد أساء استعمال العين المؤجرة له (بطرية مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أ و بالصحة العامة أو .... أو ....) .

ولما كان هذا الضرر قد ثبت ذلك بالحكم القضائي النهائي الصادر في الدعوى رقم .... لسنة .... الأمر الذي يحق معه للطالب إقامة هذه الدعوى بطلب إخلاء المعلن إليه من العين موضوع عقد الإيجار المؤرخ / / .

<u>بنـــاء عليـــه</u>

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليه وسلمته صورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .... الكائن مقرها .... الدائرة .... بجلستها التي ستنعقد علنا في يوم .... الموافق / / ابتداء من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها ليسمع الحكم عليه بإخلائه من العين التي يستأجرها موضوع عقد الإيجار المؤرخ / / والكائنة بـ ...... لإساءة استعماله العين المؤجرة بطريقة .... مع إلزام المعلن إليه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل طليقا من قيد الكفالة .

ولأجل العلم .

﴿ التعليــق ﴾

- **السنــد القانــوني :**

المادة (١٨) من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ :

لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية :

أ) .... ب) .... جـ) ....

د) إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة .

ومع عدم الإخلال بالأسباب المشار إليها لا تمتد بقوة القانون عقود إيجار الأماكن المفروشة .

وتلغي المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون .

- **أحكام النقض :**

- الحكم القضائي النهائي المثبت لاستعمال العين المؤجرة بصورة أضرت بسلامة المبنى لا يقيد السلطة التقديرية للقاضي في الاستجابة لطلب الإخلاء أو رفضه وفق ظروف كل حالة وملابساتها . (الطعن رقم ٨٧١ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٥/٢/٢٧ ، الطعن ٨٣٨٨ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٨)
- حجية الحكم بثبوت الضرر لا يتصور أن يتسع ليشمل بحث ما إذا كان المؤجر متعسفا في طلب الإخلاء من عدمه . (الطعن ٨٧١ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٥/٢/٢٧ ، الطعن رقم ٨٣٨٨ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٨)
- تمسك الطاعن بأن إقامة (سندرة) بعين النزاع لم يترتب عليها ضررا يؤثر على سلامة العقار وتدليله على ذلك بالمستندات . إطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع ودلالة ما قدم من مستندات وقضاؤه بالإخلاء استنادا الى أنه ليس لمحكمة الموضوع المطروح عليها طلب الإخلاء سلطة تقديرية طالما أن الضرر الناشئ عن إساءة الاستعمال قد ثبت بحكم قضائي نهائي . خطأ وقصور . (الطعن ٨٧١ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٥/٢/٢٧)
- الحكم بالإخلاء لإساءة الاستعمال بإحدى الطرق المنصوص عليها في المادة ٥/١٨ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . شرطه . صدور حكم قضائي نهائي قاطع في ثبوت إساءة الاستعمال الحكم الصادر في دعوى إثبات الحالة لا يعد كذلك . (الطعن ٦١١ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٩٩/١١/٢٥)

- تمسك الطاعن في دعوى ثبوت الإضرار بسلامة المبنى أمام محكمة الا ستئناف بندب خبير آخر في الدعوى لبيان أسباب عدم تأثير التلفيات المشار إليها بتقرير خبير محكمة أول درجة على سلامة المبنى عين النزاع . قضاء الحكم المطعون فيه برفض الدعوى تأسيسا على أن التلفيات بالعين بحالتها لا تؤثر على سلامة المبنى دون أن يورد في أسبابه كيف انتهى الى هذه النتيجة ودون أن يرد على دفاع الطاعن . إخلال بحق الدفاع . (الطعن رقم ٢٤٣ لسنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٩/١١/٢٩)

﴿ الصيغـة رقـم ٢٠ ﴾

صيغة دعوى إخلاء لقيام ورثة المستأجر الأصلي بتغيير النشاط

=======

الـمادة (١ ، ٢) من قانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

- إنه في يوم .... الموافق / /
- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .
- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :
- ورثة المرحوم / .... وهم :

١-.................... ٢- ....

٣- .... ٤- ....

٥- ....

والجميع مقيمون بـ ....

(وأعلنتـــهم بالآتـــي)

بموجب عقد إيجار مؤرخ / / يستأجر مورث المعلن إليهم من الطالب ما هو عبارة عن محل .... أو .... أو .... بقصد استعماله .... في مقابل أجرة شهرية قدرها .... تدفع كل أول شهر .

ولما كان ورثة المستأجر المعلن إليهم قد قاموا بتغيير نشاط العين المؤجرة من .... الى .... وثابت ذلك بموجب المحضر الإداري رقم .... لسنة .... مخالفين بذلك نص المادة ١ ، ٢ من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ .

ولما كان الأمر كذلك فإنه يحق للطالب إنهاء عقد الإيجار المؤرخ / / وإخلاء المعلن إليهم من العين المؤجرة .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سـالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليهم وأعلنت كل منهم بصـورة من هذا وكلفتهم بالحضور أمام محكمة .... الكائن مقرها .... الدائرة .... بجلستها التي ستنعقد علنا في يوم .... الموافق / / ابتداء من السـاعة الثامنة صباحا وما بعدها لســماع الحكم بإخلائهم من العين المؤجرة لورثتهم موضـــوع عقد الإيجار المؤرخ / / والكائنة بـ .... وذلك لقيامهم بتغيير نشاط العين مع تسليم العين خالية من الأشخاص والمتاع بحكم مشمول بالنفاذ المعجل طليقا من قيد الكفالة

ولأجل العلم .

﴿ التعليــق ﴾

- **<u>السنــد القانــوني :</u>**

المادة (١) من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ :

يســتبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لســنة ١٩٧٧ في شـأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر النص الآتي :

" فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشـــاط تجاري أو صـــناعي أو مهني أو حرفي ، فلا ينتهي العقد بموت المســتأجر ويســتمر لصـالح الذين يسـتعملون العين من ورثته في ذات النشـاط الذي كان يمار سه المستأجر الأ صلي طبقا للعقد ، أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية ، ذكورا وإناثا من قصر وبلغ ، ويستوي في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم " .

واعتبارا من اليوم التالي لتاريخ نشر هذا القانون المعدل ، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة .

المادة (٢) من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ :

اسـتثناء من أحكام الفقرة الأولى من المادة السـابقة يسـتمر العقد لصـالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر المشار إليه في تلك الفقرة الدرجة الثانية ، متى كانت يده على العين في تاريخ نشر هذا القانون تستند الى حقه السابق في البقاء في العين وكان يستعملها في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد ، وينتهي العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها .

﴿ الصيغـة رقـم ٢١ ﴾

صيغة دعوى إخلاء لاستعمال العين المؤجرة

في أغراض منافية للآداب العامة

=======

الـمادة (١٨/د) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- إنه في يوم .... الموافق / /
- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .
- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :
- السيد / .... المقيم ....

مخاطبا مع ....

(وأعلنتــه بالآتــي)

بموجب عقد إيجار مؤرخ / / يستأجر المعلن إليه من الطالب ما هو عبارة عن .... والكائنة في .... مقابل أجرة شهرية تدفع كل أول شر مقدارها ....

وحيث أن المعلن إليه قد أساء استعمال العين المؤجرة بطريقة منافية للآداب العامة بأن قام بـ .... أو سمح بـ .... وصدر بذلك الحكم النهائي في الجنحة رقم .... لسنة .... من محكمة .... والقاضي منطوقه ....

ولما كان الأمر كذلك فإنه يحق للطالب عملا بنص المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ إقامة هذه الدعوى .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليه وسلمته صورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .... الكائن مقرها .... الدائرة .... بجلستها التي ستنعقد علنا في يوم .... الموافق / / ابتداء من السـاعة الثامنة صـباحا وما بعدها ليســمع المعلن إليه الحكم عليه بإخلائه من العين مو ضوع عقد الإيجار المؤرخ / / الكائنة بـــ .... وذلك لأنه استعمل العين بطريقة منافية للآداب لقيامه بـــ .... وقد ثبت ذلك بحكم قضائي نهائي في الجنحة رقم .... لسـنة .... الصـادر من محكمة .... مع إلزامه بالمصر ـوفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل طليقا من قيد الكفالة

ولأجل العلم .

﴿ التعليـــق ﴾

- **السنـــد القـانـــوني :**

المادة (١٨) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ :

لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسباب الآتية :

أ) ....

ب)................

جـ) ....

د) إذا ثبت بحكم قضـائي نهائي أن المســتأجر اســتعمل المكان المؤجر أو ســمح باســتعماله بطريقة .... أو في أغراض منافية للآداب العامة .

﴿ الصيغـة رقـم ٢٢ ﴾
صيغة دعوى إخلاء لعدم سداد الضرائب العقارية

=======

الـمادة (١٤) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

- إنه في يوم .... الموافق / /
- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .
- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :
- السيد / .... المقيم ....

مخاطبا مع ....

(وأعلنتــه بالآتــي)

بموجب عقد إيجار مؤرخ / / يستأجر المعلن إليه من الطالب ما هو عبارة عن .... والكائن بـ .... في مقابل أجرة شهرية قدرها .... تدفع كل أول شهر .

ولما كان المعلن إليه لم يقم بسداد قيمة الضرائب العقارية المفروضة على العين استئجاره عن المدة من شهر .... حتى شهر .... بالرغم من إنذاره على يد محضر بتاريخ / / إلا أنه لم يحرك ساكنا ولما كان يترتب على عدم سداد الضرائب العقارية ما يترتب على عدم سداد الأجرة .

<u>بنـــاء عليـــه</u>

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليه وسلمته صورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .... الكائن مقرها .... الدائرة .... بجلستها التي ستنعقد علنا في يوم .... الموافق / / ابتداء من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها ليسمع الحكم عليه بإخلائه من .... التي يستأجرها موضوع عقد الإيجار المؤرخ / / والمبينة بصدر هذه العريضة وذلك لامتناعه عن سداد الضرائب العقاري المفروضة على العين استئجاره عن المدة من شهر .... حتى شهر .... له مع إلزامه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل طليقا من قيد الكفالة .

ولأجل العلم .

﴿ التعليــق ﴾

- **السنــد القانــوني :**

المادة (١٤) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :

وتقدر أجرة المبنى المرخص في إقامته من تاريخ العمل بهذا القانون على الأسس الآتية :

أ) صافي عائد استثمار العقار بواقع ٧% (سبعة في المائة) من قيمة الأرض والمباني .

ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع ٣% (ثلاثة في المائة) من قيمة المباني .

ومع مراعاة الإعفاءات المقررة في شأن الضريبة على العقارات المبينة يضاف الى الأجرة المحددة وفقا لما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية كل ذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم ، ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم الى المؤجر مع الأجرة الشهرية ، يترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة .

- **ملحوظة :**

يجب لإقامة هذه الدعوى أن يكون قد الإيجار سابق على تطبيق القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

- **أحكام النقض :**

▫ القيمة الايجارية . ماهيتها . مقابل صافي فائدة استثمار العقار ومقابل استهلاك المبنى ومصاريف الصيانة والإدارة . شمولها الضرائب الأصلية والإضافية . تخلف المستأجر عن الوفاء بها . خضوعه لذات الأحكام المترتبة على عدم سداد الأجرة . (الطعن ١٦٢٥ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٩/١٢/٨)

▫ المباني المنشأة لأغراض السكنى . إعفاؤها من الضرائب على العقارات المبينة . م١ ق١٦٩ لسنة ١٩٦١ . وجوب تخفيض أجرتها بما يعادل الضريبة المعفاة . استثناء الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى من هذا الإعفاء . ق٤٦ لسنة ١٩٦٨ . (الطعن ٢٦٢٥ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٩/١٢/٨)

▫ ضريبتا الدفاع والأمن القومي على العقارات المبينة قبل إلغائها . الأصل وقوعهما على عاتق المالك . تحمل المستأجر عبء سدادهما في ظل قوانين إيجار الأماكن . علة ذلك . ق٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ ، ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ المعدل ، ق٢٣ لسنة ١٩٦٧ ، ١٥٧ لسنة ١٩٨١ . (الطعن ٢٦٢٥ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٩/١٢/٨)

 الضريبة على العقارات المبنية وملحقاتها . ق٥٦ لسنة ١٩٥٤ . مسئولية مالك العقار أمام الجهة الإدارية عن سدادها تحمل عبء الضريبة . وقوعه على عاتق المستأجر وحده في ظل قوانين إيجار الأماكن . علة ذلك . (الطعن ٢٦٢٥ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٩/١٢/٨)

﴿ الصيغـة رقـم ٢٣ ﴾

صيغة دعوى إخلاء لإقامة المستأجر مبنى مكونا من أكثر من ثلاث وحدات مملوكا له

=======

الـمادة (٢٢) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- إنه في يوم .... الموافق / /
- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .
- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :
- السيد / .... المقيم ....

مخاطبا مع ....

(وأعلنتــه بالآتــي)

بموجب عقد إيجار مؤرخ / / يستأجر المعلن إليه من الطالب ما هو عبارة عن .... والكائن بـ .... في مقابل أجرة شهرية قدرها .... تدفع كل أول شهر .

ولما كان المعلن إليه قد أقام مبنى مملوكا له كائن بـ .... يتكون من أكثر من ثلاث وحدات في تاريخ لاحق لاستئجاره الشقة ملك الطالب .

وحيث أن الطالب طالب المعلن إليه وديا بتوفير شقة في عمارته المملوك له (لابنه ......) حتى الدرجة الثانية مع الاحتفاظ بسكنه الذي يستأجره أو يترك السكن الأخير ولكن لم يمتثل وديا - مما حدا بالطالب بإنذاره على يد محضر كما حرر له المحضر الإداري رقم .... سنة .... والذي تمت فيه معاينة العقار ملك المعلن إليه وإثبات حالته والذي ثبت فيه أنه يتكون من أكثر من ثلاث وحدات وهى خالية من أى حقوق للغير .

وحيث أن والحالة هذه فإنه يحق للطالب طلب الحكم بإخلاء الشقة التي يستأجرها المعلن إليه بالعقار ملك الطالب عملا بنص المادة ٢٢ من القانون رقم ١٦٣ لسنة ١٩٨١

بنـــــاء عليــــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليه وسلمته صورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .... الكائن مقرها .... الدائرة .... إيجارات بجلستها التي

ستنعقد علنا في يوم .... الموافق / / ابتداء من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها لسماعه الحكم بإخلائه العين المؤجرة موضوع عقد الإيجار المؤرخ / / التي يستأجرها من الطالب بالعقار رقم .... شارع .... قسم .... محافظة .... وتسليمها للطالب عملا بنص المادة ٢٢ من القانون رقم ١٦٣ لسنة ١٩٨١ مع المصاريف والأتعاب .

ولأجل العلم .

﴿ التعليــق ﴾

- **السنــد القانــوني :**

المادة (٢٢) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ :

.... إذا أقام المستـأجر مبنى مملوك له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات في تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذي يستأجره أو توفير مكان ملائم لمالكه أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذي أقامه بما لا يجاوز مثلى الأجرة المستحقة له عن الوحدة التي يستأجرها منه .

- **أحكـام النقـض :**

- ثبوت امتلاك الطاعن لخمس وحدات سكنية في العقار الذي أقامه بعد استئجاره لعين النزاع وأنه قد تصرف بالبيع في أربع وحدات منها لأفراد أسرته بموجب عقد بيع غير مسجل قبل رفع الدعوى . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء تأسيسا على أن عدم تسجيل الطاعن عقد بيع تلك الوحدات ينفي خروجها عن ملكه ويسقط حقه في الخيار المنصوص عليه في المادة ٢/٢٢ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ خطأ وقصور وفساد في الاستدلال . علة ذلك . (الطعن ١٥٨٠ لسنة ٦٧ق جلسة ٢٠٠٥/٦/١)
- إعمال نص المادة ٢/٢٢ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . مناطه . أن تكون وحدات المبنى الذي أقامه المستأجر أكثر من ثلاث وحدات تامة البناء وصالحة للانتفاع بها وأن يظل المبنى مملوكا له حتى تاريخ رفع الدعوى . كفاية ثبوت سيطرته على المبنى وتمتعه عليه بسلطات المالك . (الطعن ١٥٨٠ لسنة ٦٧ق جلسة ٢٠٠٥/٦/١ ، الطعن ٧٧٢ لسنة ٧٣ق جلسة ٢٠٠٤/٢/١٨)
- إعمال نص المادة ٢/٢٢ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . مناطه . أن يكون المبنى المملوك للمستأجر هو الذي أقامه . مؤداه . عدم سريان هذا النص على ما تملكه المستأجر بالشراء أو الميراث أو غير ذلك من أسباب كسب الملكية . علة ذلك . (الطعن ٩٧٧ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٥/٢/١٣)

- تمسك الطاعن بأن الوحدات السكنية بالعقار الذي أقامه لا يصلح فيها للسكنى سوى وحدتين فقط وأن الباقي لم يتم تشطيبه . ورود تقرير الخبير مؤيدا به . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء لإقامته مبنى مكونا من أكثر من ثلاث وحدات سكنية صالحة للانتفاع بها . خطأ . (الطعن ٨٩٨ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٥/٥/٨)
- النصاب المتطلب لإعمال حكم المادة ٢/٢٢ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . مناطه . إقامة أكثر من ثلاث وحدات سكنية دون اشتراط أن تكون الواحدة الزائدة وحدة كاملة . (الطعن ٨٩٨ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٥/٥/٨)
- تطبيق نص المادة ٢/٢٢ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . مناطه . إقامة المستأجر بعد العمل بأحكامه مبنى مملوكا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات سكنية تامة البناء وصالحة للانتفاع بها معدة للإقامة فيها بالفعل بعد نفاذ القانون المذكور . (الطعن ٥١١٨ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٧/٦/١٢)
- انتهاء الحكم المطعون فيه الى توافر مناط أعمال نص المادة ٢/٢٢ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ استنادا الى المحضر الإداري الذي كان مطروحا على الحكم الناقض الذي لم يجد فيه كفاية للتدليل على تاريخ إنشاء المبنى الذي أقامه الطاعن . فساد في الاستدلال . علة ذلك . (الطعن ١١٧٣٧ لسنة ٦٦ق جلسة ١٩٩٨/٤/٣٠ ، نقض جلسة ١٩٨٩/٥/٢٥ مجموعة لمكتب الفني س٤٠ ع٢ ص٤٠٠)
- نص المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . سريان حكمها على حالات البناء التي تتم وتكون معدة للسكن فعلا بعج نفاذه في ١٩٨١/٧/٣١ . علة ذلك . (الطعن ١١٧٣٧ لسنة ٦٦ق جلسة ١٩٩٨/٤/٣٠ ، نقض جلسة ١٩٩٤/٥/١٢ "هيئة عامة" مجموعة لمكتب الفني س٤١ ع٢ ص٥)
- سريان حكم المادة ٢/٢٢ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . مناطه . تمام بناء الوحدات وإعدادها للسكنى فعلا بعد نفاذ القانون المذكور . (الطعن ١١٧٣٧ لسنة ٦٦ق جلسة ١٩٩٨/٤/٣٠ ، نقض جلسة ١٩٩٤/٥/١٢ "هيئة عامة" مجموعة المكتب الفني س٤١ ع٢ ص٥)

﴿ الصيغـة رقـم ٢٤ ﴾

صيغة دعوى إخلاء لانتهاء عقد إيجار الغير مصري

=======

الـمادة (١٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- إنه في يوم .... الموافق / /

- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .

- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :

- السيد / .... المقيم ....

مخاطبا مع ....

(وأعلنتــه بالآتــي)

بموجب عقد إيجار مؤرخ / / يستأجر المعلن إليه من الطالب ما هو عبارة عن شقة سكنية كائنة بـ .... مقابل أجرة شهرية قدرها .... تدفع كل أول شهر ، وحيث أن المعلن إليه غير مصري وقد انتهت إقامته بالبلاد .

ولما كانت المادة ١٧ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تنص على أن " تنتهي بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحدد قانونا لإقامتهم بالبلاد " .

ولما كان الأمر كذلك فإنه يحق للطالب إقامة هذه الدعوى بطلب إخلاء المعلن إليه لانتهاء إقامته عملا بنص المادة ١٧ من قانون إيجار الأماكن .

بنـاء عليـه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليه وسلمته صورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .... الكائن مقرها .... الدائرة .... بجلستها التي ستنعقد علنا في يوم .... الموافق / / ابتداء من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها لسماع الحكم عليه بإخلائه من العين موضوع عقد الإيجار المؤرخ / / والكائنة بـ .... وذلك لانتهاء مدة إقامته بالبلاد مع إلزام المعلن إليه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة بحكم مشمول بالنفاذ المعجل طليقا من قيد الكفالة .

ولأجل العلم .

﴿ التعليــق ﴾

● **السنــد القانــوني :**

المادة (١٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ :

تنتهي بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدد المحددة قانونا لإقامتهم بالبلاد .

وبالنسـبة للأماكن التي يسـتأجرها غير المصـريين في تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب إخلائها إذا ما انتهت إقامة المستأجر غير المصري في البلاد .

وتثبت إقامة غير المصري بشهادة من الجهة الإدارية المختصة ويكون إعلان غير المصري الذي انتهت إقامته قانونا عن طريق النيابة العامة .

ومع ذلك يسـتمر عقد الإيجار بقوة القانون في جميع الأحوال لصـالح الزوجة المصـرية ولأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد

● **أحكـام النقـض :**

- عقود الإيجار الصادرة للأجانب والسارية وقت العمل بق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . طلب انتهائها بانتهاء إقامة الأجنبي . رخصة للمؤجر . استمرارها لصالح الزوجة المصرية للأجنبي . شرطه . قيام العلاقة الزوجية وعدم مغادرتها البلاد بصـفة نهائية . (الطعن ٨٧١٩ لسـنة ٦٤ق جلسة ٢٠٠٠/٦/٤)
- عقود الإيجار الصـادرة للأجانب والقائمة وقت العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسـنة ١٩٨١ انتهائها بقوة القانون بانتهاء المدة المحددة لإقامتهم في البلاد . عقود الإيجار المبرمة لصـالحهم قبل تاريخ العمل بالقانون المذكور . للمؤجر حق إخلائهم من العين المؤجرة بانتهاء إقامتهم بالبلاد . (الطعن ٣٢٢٧ لسـنة ٦٢ق جلسـة ٢٠٠٠/١/١٩ ، الطعن ٢٨٢٥ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/٣/١٦)
- الترخيص للمسـتأجر الأجنبي بعد انتهاء مدة إقامته بإقامة لاحقة . لا اثر له . على عقد الإيجار الذي انتهى بقوة القانون . علة ذلك . (الطعن ٣٢٢٧ لسـنة ٦٢ق جلسـة ٢٠٠٠/٢/١٩)
- نص المادة ١٧ ق١٣٦ لسـنة ١٩٨١ . سريانه على الأماكن المؤجرة للسـكنى دون غيرها . إعلان المستأجر الأجنبي الذي انتهت إقامته بالبلاد عن طريق النيابة العامة . عدم خروجه على القواعد العامة لإعلان الأشـخاص الطبيعيين المقيمين بالخارج . (الطعن ٢٥٣٨ لسـنة ٦٨ق جلسة ٢٠٠٠/١/٢٤ ، الطعن ١٠٠٤ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٢/٢/١٠)

﴿ الصيغـة رقـم ٢٥ ﴾

صيغة دعوى طرد مستعجلة لمستأجر العين المفروشة
لانتهاء عقد الإيجار

=======

الـمادة (٣٩ ، ٤٠) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧
والـمـادة (٩/١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- إنه في يوم .... الموافق / /
- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .
- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :
- السيد / .... المقيم ....

مخاطبا مع ....

(وأعلنتــه بالآتـــي)

بموجب عقد إيجار مؤرخ في / / وينتهي في / / استأجر المعلن إليه من الطالب ما هو عبارة عن شقة سكنية مفروشة بناحية .... مقابل أجرة شهرية قدرها ....

وقد استلم المعلن إليه العين المؤجرة مع المنقولات الموجودة بالعين بموجب القائمة المرفقة بالعقد على سبيل الأمانة لاستعمال هذه المنقولات خلال مدة الإيجار ، وحيث أن الطالب قد أنذر وأعلن المعلن إليه بموجب إعلان على يد محضر بتاريخ / / بانتهاء عقد الإيجار ، ورغبة الطالب في استلام العين خالية من الأشخاص وذلك قبل انتهاء العقد بمدة ٣ شهور طبقا لنص المادة ٣٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فقرة أخيرة .

ولما كان المعلن إليه قد انتهت مدته ولم يحرك ساكنا ولم يسلم الطالب العين السكنية المفروشة في ميعاد انتهاء العقد ، الأمر الذي حدا بالطالب الى إقامة هذه الدعوى بطلب طرد المعلن إليه من العين الموضحة الحدود والمعالم بصدر العريضة .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليه وسلمته صورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .... الكائن مقرها .... الدائرة .... بجلستها التي ستنعقد علنا في يوم .... الموافق / / ابتداء من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها ليسمع المعلن إليه الحكم بصفة مستعجلة بطرده من العين الموضحة الحدود والمعالم بصدر هذه العريضة مع تسلم

الطالب المنقولات الموضحة بالقائمة المرفقة بالعقد مع المصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل طليقا من قيد الكفالة .

ولأجل العلم .

《 التعليــق 》

- السنــد القـانــوني :

المادة (٣٩) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :

لا يجوز للمالك في غير المصايف والمشاتي المحددة وفقا لأحكام هذا القانون أن يؤجر سوى وحدة واحدة مفروشة في العقار الذي يملكه وفي تطبيق هذه المادة يعتبر الشخص وزوجة وأولاده القصر مالكا واحد ,

واستثناء من ذلك يجوز للمالك أن يؤجر وحدة أخرى مفروشة في أى من الأحوال أو الأغراض الآتية :

أ) التأجير لإحدى الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية و القنصلية أو المنظمات الدولية أو الإقليمية أو لأحد العاملين بها من الأجانب أو للأجانب المرخص لهم بالعمل أو بالإقامة بجمهورية مصر العربية .

ب) التأجير للســائحين الأجانب أو لإحدى الجهات المرخص لها في مباشرة السـياحة بغرض إسكان السائحين وذلك في المناطق التي يصدر بتحديدها قرار من وزير السياحة بالاتفاق مع المحافظ المختص على أنه إذا اتخذت الملكية شـكل وحدات مفرزة في عقارات ، فإنه لا يكون للمالك في هذه الحالة ســوى تأجير وحدتين مفروشــتين في كل مدينة لهما تعددت الوحدات المملوكة له ، وذلك بنفس الشرــوط والأوضــاع المبينة بهذه المادة كما يكون للمالك إذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة أن يؤجر سكنه مفروشا أو خاليا وعليه في هذه الحالة أن يخطر المســتأجر أجلا مدته ثلاثة أشــهر من تاريخ إخطاره ليقوم بإخلاء العين وردها الى مالكها ، وإلا اعتبر شــاغلا للعين دون ســند قانوني وذلك أيا كانت مدة الإيجار المتفق عليها .

المادة (٤٠) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :

هذه المادة حكم بعدم دستوريتها :

المادة (١٨) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فقرة أخيرة :

....

ومع عدم الإخلال بالأسباب المشار إليها لا تمتد بقوة القانون عقود إيجار الأماكن المفروشة

.<u>أحكــام النقــض :</u>

- انعقاد عقد الإيجار المفروش محل النزاع لمدة خمس سنوات قابلة للتجدد لمدة أخرى ما لم يتم التنبيه من أحد الطرفين على الآخر برغبته في إنهاء العقد قبل المدة المحددة بثلاثة أشهر . مؤداه . عدم إعلان الرغبة خلال هذه المدة . أثره . تجدد العقد لمدة أخرى مساوية لمدته . انتهاء الحكم المطعون فيه الى تجدده لمدة مســاوية لقبض الأجرة مخالفا المعنى الظاهر لعبارات العقد . فساد وقصور . (الطعن ٢٦١٠ لسنة ٦٨ق جلسة ٢٠٠٠/١/٢٩)
- تمســك الطاعن في دفاعه بأن المالكة الســابقة للعقار وافقت له على التأجير المفروش قبل بيعها العقار للمطعون ضــده وتدليله على ذلك بالمســتندات . دفاع جوهري . التفات الحكم المطعون فيه عن بحثه وتمحيصــه والرد عليه . قصــور . (الطعن ٢٥١٣ لســنة ٦٨ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٠)
- طلب المؤجر فســخ عقد الإيجار المفروش وتســليمه العين خالية كأثر لهذا الفســخ قضــاء الحكم المطعون فيه بفسـخ عقدى الإيجار الأصـلي والمفروش اسـتنادا الى أن طلبه يتضـمن الإخلاء للتأجير من الباطن دون موافقة المالك . خطأ . علة ذلك . (الطعنان ١٠١٢ ، ١٩٥ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/٣/٢٢)
- الحكم بعدم دســتورية نص المادة ٤٠ من القانون ٤٩ لســـنة ١٩٧٧ . مؤداه . عدم جواز اعتبار الإجارة التي تسـتند إليه صـحيحة ونافذة في حق المؤجر ولو كانت سـابقة على نشر الحكم بعدم الدســتورية . عدم اعتباره مانعا من بحث أثر وجود النص وظهوره بمظهر النص الد ستوري على إرادة المستأجر الذي التزم به . اعتقاده بمشروعية التأجير من الباطن وعدم اتجاه نيته الى مخالفة القانون أو الشرــط المانع الوارد بالعقد . أثره . انتفاء قصــد المخالفة أحد عناصر الخطأ الموجب لإخلاء المســتأجر الأصـلي للتأجير من الباطن . (الطعن ٢٥٦٨ لسنة ٦٨ق جلسة ١٩٩٩/١٢/٢٠)
- تمسـك الطاعن بأن تأجيره عين النزاع مفروشـة الى الشرـكة المطعون ضـدها الثانية في حدود الرخصـة المخولة له بالمادة ٤٠ من القانون ٤٩ لسـنة ١٩٧٧ وإخطاره الشرـكة بعدم تجديد العقد والإخلاء عقب صـدور حكم المحكمة الدسـتورية بعدم دسـتورية ذلك النص . اطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضـاؤه بإخلاء الطاعن اسـتنادا الى أنه يمتنع على المحاكم تطبيق النص المقضي بعدم دستوريته من تاريخ العمل بالقانون المتضمن له بما يكون معه الطاعن قد خالف شروط العقد وأجر العين من باطنه الى الشرـكة المطعون ضــدها الثانية دون إذن كتابي صريح من المالك . خطأ وفسـاد في الاسـتدلال . (الطعن ٢٥٦٨ لسـنة ٦٨ق جلسة ١٩٩٩/١٢/٢٠)

- تمســـك الطاعن بأ ن الحجرة الذي أجرها من الباطن مفروشـــة من المكتب المؤجر له كان استعمالا للحق الذي خوله نص المادة ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وانتهت العلاقة قبل الحكم بعدم دســـتورية هذا النص وبأن نيته لم تتجه الى مخالفة حظر التأجير من الباطن . دفاع جوهري . انتهاء الحكم المطعون فيه الى أن التأجير الجزئي يعتبر تأجيرا من الباطن يجيز الإخلاء بعد صدور الحكم بعدم د ستورية النص المذكور . خطأ . عدم حجية بحث ما إذا كان التأجير قد وقع على جزء من العين وفقا لما يجيزه النص أم وقع على خلافه . (الطعن ٢٠٢٠ لسنة ٦٨ق جلسة ١٩٩٩/١٠/٢٥)

﴿الصيغـة رقـم ٢٦﴾

صيغة دعوى صورية عقد إيجار مفروش

=======

- إنه في يوم .... الموافق / /
- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .
- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :
- السيد / .... المقيم ....

مخاطبا مع ....

(وأعلنتــه بالآتــي)

يمتلك المعلن إليه عقار كائن بشارع ...... قسم .... محافظة .... ولرغبته الحصول على قيمة إيجارية أكبر من قيمة المربوط عليها العوايد أو ما أرصدته لجنة تحديد الأجرة للشقق الخالية بالعقار ملكه فقد دأب الى تحرير عقود باعتبارها مفروشة وتأسيسها بما لا يفي بالغرض .

وحيث أن ظروف الطالب واحتياجه لسكن اضطر الى تحرير عقد مؤرخ / / لشقة بالدور .... رقم .... بقيمة ايجارية يدرها .... بالعقار سالف الذكر ملك المعلن إليه باعتبار العين مؤجرة مفروشة وأرفق بالعقد قائمة منقولات لا تفي بالغرض باعتبار - العين مؤجرة سكن للطالب وأسرته وهو واضح من مطالعة القائمة المرفقة - مما حدا بالطالب استخراج شهادة من العوايد العقارية ثبت فيها أن القيمة الايجارية للشقة .... سكن الطالب هو .... جنيها مما يؤكد صورية العقد .

ولما كان والحالة هذه فإنه يحق للطالب أن يثبت هذه الصورية بطريق الإثبات لتصحيح الالتزام الصوري وتحديد الأجرة القانونية للعين واسترداد فروق الأجرة منذ تاريخ العقد الصوري الحاصل / / والحكم باعتبار العين المؤجرة للطالب خالية .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليه وسلمته صورة من هذا وكلفته بالحضـــور أمام محكمة .... الابتدائية الكائن مقرها .... الدائرة .... بجلســـتها التي ستنعقد علنا في يوم .... الموافق / / ابتداء من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها لسماعه الحكم بصـــورية عقد الإيجار المفروش المؤرخ في / / واعتبار العين المؤجرة للطالب خالية وتخفيض الأجرة الواردة بالعقد الى الأجرة القانونية مع إلزام المعلن إليه بالمصـــروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

- **أحكــام النقــض :**

- صـــورية عقد الإيجار المفروش . إثباته على من يدعيه . عجزه عن ذلك . أثره . وجوب . أعمال ظاهر نصوص العقد . (الطعن ١٩٤٩ لسنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٩/١١/١٥)
- لمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرض أو صوريته في ضوء ظروف الدعوى وملابساتها وما تستنبطه من قرائن قضائية . سلطتها في تقدير أقوال الشهود في هذا الصدد واستخلاص الواقع منها . شرطه . (الطعن ٢٦١٠ لسنة ٦٨ق جلسة ٢٠٠٠/١/٢٠ ، الطعن ٢١١٢ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/١٠/١٦)
- العين المؤجرة . قيام المؤجر بإعدادها بتجهيزات وعناصر لازمة لتشغيلها . صيرورتها منشأة مركبة من عدة عناصر . عدم اعتبار المكان وحدة الغرض الأساسي من الإجارة . مؤداه . خضوعها للقواعد العامة في القانون المدني . لا يغير من هذا الوصف قيام المستأجر بتزويدها بأدوات ومنقولات أخرى . (الطعن ٩٨٠ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٢ ، الطعن ٢٢٣٧ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٥/٢/١٢)
- وصف العين المؤجرة . العبرة فيه بحقيقة الحال وقت التعاقد وما انصرفت إليه إرادة المتعاقدين . (الطعن ٩٨٠ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/٣/٢٢)
- اشتمال الإجارة على عناصر أكثر أهمية من المكان في حد ذاته بحيث يتعذر الفصل بين مقابل الإيجار للمكان وبين مقابل الانتفاع بمزايا تلك العناصر . أثره . عدم خضوع الإجارة لقانون إيجار الأماكن . العبرة في تحديد طبيعة العين المؤجرة بما يتضمنه العقد متى كان مطابقا لحقيقة الواقع وانصرفت إليه إرادة المتعاقدين . (الطعن ١٠١٨ لسنة ٦١ق جلسة ٢٠٠٠/٤/١٠ ، الطعن ٢٤٣١ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٢/٢/١٢ ، الطعن ٤٨٧ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٨٩/١٢/٢)
- اعتبار المكان المؤجر مفروش . وجوب اشتماله فوق منفعة المكان ذاته على منقولات ذات قيمة تغلب منفعتها منفعة العين خالية . العبرة في وصف العين بحقيقة الحال وقت التعاقد.(الطعن ٥٦٢٨ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٠٠٠/٤/١٢)
- تقدير جدية الفرش الموجود بالعين المؤجرة أو صوريته . من سلطة محكمة الموضوع . شرطه . أن يكون استخلاصها سائغا له سند في الأوراق . عدم التزامها بندب خبير متى وجدت في أوراق الدعوى ما يكفي لتكوين عقيدتها . (الطعن ٥٦٢٨ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٠٠٠/٤/١٢)

﴿ الصيغـة رقـم ٢٧ ﴾
صيغة دعوى إثبات صورية عقد شركة
=======

- إنه في يوم .... الموافق / /
- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .
- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :
١- السيد / .... المقيم ....
٢- السيد / .... المقيم ....
(وأعلنتــهما بالآتــي)
بموجب عقد إيجار مؤرخ / / استأجر المعلن إليه الأول ما هو عبارة عن محل تجاري مخصص .... بالعقار الذي يمتلكه الطالب الكائن بشارع .... رقم .... محافظة ....
إلا أنه فوجئ بأن المعلن إليه الأول كون مع المعلن إليه الثاني شركة تضامن قام بشرها وفقا للإجراءات القانونية .
ولما كان الغرض من قيام هذه الشركة هو الإضرار بالطالب الغرض منها تغطية تنازل المعلن إليه الأول للثاني عن عقد الإيجار ، ولما كانت الحالة هذه فإنه يحق للطالب رفع هذه الدعوى طالبا الحكم له لإثبات صورية عقد الشركة .

بنــــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليهما وسلمت كل منهما صورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .... الابتدائية الكائن مقرها .... الدائرة .... بجلستها التي ستنعقد علنا في يوم .... الموافق / / ابتداء من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها ليسمعا الحكم بصورية الشركة المشهرة بالسجل التجاري أو (المشهرة بالمحكمة) رقم .... بمحافظة .... عن المحل المبين بالحدود والمعالم بصدر العريضة ما يترتب على ذلك من آثار مع إلزامهما بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل طليقا من قيد الكفالة مع حفظ كافة حقوق الطالب بسائر أنواعها .
ولأجل العلم .

﴿ الصيغـة رقـم ٢٨ ﴾

صيغة دعوى إخلاء لانقضاء عقد الشركة مع المستأجر الأصلي

=======

الـمادة (١) من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧

- إنه في يوم .... الموافق / /
- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .
- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :
- السيد / .... المقيم ....

مخاطبا مع ....

(وأعلنتــه بالآتــي)

بموجب عقد إيجار مؤرخ / / كان يستأجر المرحوم / .... من الطالب ما هو عبارة عن محل بغرض استعماله .... والكائن بـ .... في مقابل أجرة شهرية قدرها .... تدفع كل أول شهر .

ولما كان المعلن إليه قد قام بتحرير عقد شركة .... مع المستأجر الأصلي الذي توفى الى رحمة الله .

وحيث أن عقد الشركة المبرم بين المعلن إليه والمستأجر الأصلي قد انقضى بوفاة هذا الأخير . الأمر الذي يحق معه للطالب بصفته وارث المستأجر الأصلي إقامة هذه الدعوى بطلب إخلاء المعلن إليه من المحل موضوع عقد الإيجار المؤرخ / / والسالف ذكره .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليه وسلمته صورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .... الكائن مقرها .... الدائرة .... بجلستها التي ستنعقد علنا في يوم .... الموافق / / ابتداء من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها ليسمع الحكم عليه بإخلائه من المحل موضوع عقد الإيجار المؤرخ / / والكائن بـ .... والموضح بصدر هذه العريضة وتسليمه الى وارث المستأجر الأصلي لانقضاء عقد شركة التضامن بوفاة مورث الطالب مع إلزام المعلن إليه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل طليقا من قيد الكفالة .

ولأجل العلم .

《 التعليـق 》

- **السنـد القانـوني :**

المادة (١) ق٦ لسنة ١٩٩٧ :

إذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي فلا ينتهي العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقا للعقد أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية ذكورا وإناثا من قصر وبالغين يستوي في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم
واعتبار من اليوم التالي لتاريخ نشر هذا القانون المعدل لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمدة واحدة .

- **أحكـام النقـض :**

- **الحكم بعدم دستورية نص م٢٩ ، ٢ ق٤٩ لسنة ١٩٩٧ فيما تضمنه من استمرار عقد الإيجار لصالح شركاء المستأجر الأصلي في مباشرة ذات النشاط بالعين التي كان يزاول فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا بعد تخليه عنها . أثره . عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لتاريخ نشره . قضاء الحكم المطعون فيه بإلزام الطاعنين بتحرير عقد الإيجار للمطعون ضدها الأولى استنادا الى ذلك النص المقضي بعدم دستوريته . خطأ . (الطعن ٥١٢٥ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٠٠٠/٤/٢٠ ، الطعن ٢٦٤٦ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٩/٣/١٧)**
- **تكوين شركة تضامن بين مورث الطاعنين والمطعون ضده لاستغلال العين محل النزاع ، عدم النص في عقد الشركة أو في اتفاق لاحق عليه على استمرارها مع ورثة الشريك المتوفى . أثره . انقضاء الشركة بوفاته وعودة العين الى الورثة للانفراد بمنفعتها . انتهاء الحكم المطعون فيه الى استمرار المطعون ضده الشريك في الانتفاع بها استنادا لنص المادة ٢/٢٩ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي تم إلغاؤه بق ٦ لسنة ١٩٩٧ . خطأ . (الطعن رقم ٥٨٢١ لسنة ٦٢ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٢٤)**
- **عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي استمراره بعد وفاة المستأجر لصالح المستفيدين من ورثته اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . مناطه . استعمالهم العين في ذات النشاط الذي يمارسه المستأجر طبقا للعقد حال حياته وقت وقوع الامتداد . المادتان ١ ، ٥ ق٦ لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية . للورثة تغيير النشاط . شرطه . ألا يلحق ضررا بسلامة المبنى أو شاغليه . (الطعن ١٨٤٢ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/٦/٢١)**

- قضـاء المحكمة الدسـتورية بعدم دسـتورية م٢٩ ق٤٩ لسـنة ١٩٧٧ في شـأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمسـتأجر . مؤداه . عدم امتداد عقد الإيجار لشريـك المستأجر الأصلي . (الطعن ١٥٠٢ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٩/١١/١٨)
- إعمال حكم المادة ٢/٢٩ ق٤٩ لسـنة ١٩٧٧ المسـتبدلة بالقانون ٦ لسـنة ١٩٩٧ في شـأن اسـتمرار عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشـاط تجاري أو صـناعي أو مهني أو حرفي . شرطه . تحقق المحكمة من صـفة المسـتفيد وما إذا كان وارثا أو من الأشـخاص الذين عددتهم تلك الفقرة قبل الفصـل في توافر شروط الامتداد أو عدم توافرها . (الطعن ٥٢٩٨ لسـنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٩/١١/٢١)

﴿ الصيغـة رقـم ٢٩ ﴾

صيغة دعوى إخلاء لعدم سداد الزيادة في القيمة الايجارية للعين المؤجرة

=======

الـمادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- إنه في يوم .... الموافق / /
- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .
- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :
- السيد / .... المقيم ....

مخاطبا مع ....

(وأعلنتــه بالآتــي)

بموجب عقد إيجار مؤرخ / / يستأجر المعلن إليه من الطالب ما هو عبارة عن .... والكائن بـ .... في مقابل أجرة شهرية قدرها .... تدفع كل أول شهر .

ولما كان قانون إيجار الأماكن رقم ١٣٦ لسنة ٨١ق قد نص على زيادة القيمة الايجارية على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى والمنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧

وحيث أن العقار المملوك للطالب والذي به الشقة استئجار المعلن إليه منشأة عام .... الأمر الذي يستحق معه زيادة دورية على الأجرة بواقع ...... من القيمة الايجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية .

وحيث أن القيمة الايجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة والمربوطة على العين موضوع النزاع مساوية .... الأمر الذي يستحق على الإيجار زيادة تقدر بمبلغ .... جنيها .

ولما كان المعلن إليه قد امتنع عن سداد القيمة الايجارية والزيادة المقررة عن المدة من / / الى / / بالرغم من إنذاره قانونا ، الأمر الذي يحق معه للطالب إقامة هذه الدعوى بطلب إخلائه من العين موضوع عقد الإيجار المؤرخ / / والسالف ذكره بعاليه .

<u>بنـــاء عليـــه</u>

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليه وسلمته صورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .... الكائن مقرها .... الدائرة .... بجلستها التي ستنعقد علنا في يوم .... الموافق / / ابتداء من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها لسماع الحكم عليه بإخلائه من

العين موضوع عقد الإيجار المؤرخ / / والمبينة بصدر هذه العريضة وذلك لامتناعه عن سداد قيمة الزيادة في الأجرة المنصوص عليها بالمادة ٧ من قانون ١٣٦ لسنة ٨١ عن المدة من / / الى / / بحكم مشمول بالنفاذ المعجل وبلا كفالة مع إلزام المعلن له بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

﴿ التعليــق ﴾

السنــد القــانــوني :

المادة (٧) ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ :

اعتبار من تاريخ العمل بهذا القانون ، تزاد في أول يناير من كل ســـنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض الســـكنى المنشـــأة حتى ٩ ســـبتمبر ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نســـبة من القيمة الايجارية المتخذة أساس لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء حتى ولو أدخلت عليها تعديلات جوهرية .

ويخصـص المالك نصـف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصـيانة ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده ، ويصدر قرار من الوزير المختص بالإسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض

وتحدد الزيادة المشار إليها وفقا للنسب الآتية :

أ) ٣٠% عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ .

ب) ٢٠% عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ .

جـ) ١٠% عن الأماكن المنشأة منذ يوم ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، وحتى ٦ أكتوبر سنة ١٩٧٣ ؟.

د) ٥% عن الأماكن المنشأة منذ ٧ أكتوبر سنة ١٩٧٣ ، وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ .

- أحكــام النقــض :

- الزيادة الدورية في أجرة الأماكن المؤجرة لغير الســكنى . م٧ ق١٣٦ لســنة ١٩٨١ . وجوب حسابها على أساس القيمة الايجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت إنشاء العين . (الطعن ٢١٢١ لسنة ٦٨ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٩)
- الزيادة الدورية في أجرة الأماكن المؤجرة لغير السكنى . م٧ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . وجوب حسابها على أساس القيمة الايجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشـاء لا على أسـاس الأجرة الواردة بعقد الإيجار . (الطعن ٨٢ لسـنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/٦/١٩ ، الطعن ٢٦٩١ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/٥/٥)

- الزيادة الدورية في أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السـكنى حتى ٩ سـبتمبر سـنة ١٩٧٧ م٧ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . م٣ ق٦ لسنة ١٩٩٧ . حسابها على أساس القيمة الايجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء . لازمه . وجوب تحديد تاريخ إنشـــاء المبنى قبل الفصـــل في طلب الإخلاء . (الطعن ٢٠٠٩ لســـنة ٦٨ق جلســـة ١٩٩٩/١٠/٢٤)
- تمسك الطاعنة بأن المبنى أنشئ عام ١٩٧٨ فلا ترد على عين النزاع الزيادة الدورية في القيمة الايجارية للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنصوص عليها في القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وبخضوعها للزيادة المنصوص عليها بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ . تدليلها على ذلك بالمستندات . دفاع جوهري . انتهاء الحكم المطعون فيه الى أن تاريخ إنشـــاء العقار عام ١٩٧٦ . معتدا بالتاريخ الثابت بصـــورة رخصـــة البناء دون أن يواجه هذا الدفاع قصـــور . (الطعن ٢٠٠٩ لسنة ٦٨ق جلسة ١٩٩٩/١٠/٢٤)

﴿ الصيغـة رقـم ٣٠ ﴾

صيغة إعلان بعدم الرغبة في تجديد العلاقة الايجارية

=======

الـمادة (٥٦٣) مـدنــي

- إنه في يوم .... الموافق / /
- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .
- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :
- السيد / .... المقيم ....

مخاطبا مع ....

(وأعلنتــه بالآتــي)

بموجب عقد إيجار مؤرخ / / لمدة (........ شهر أو .... سنة) ينتهي في / / يستأجر المعلن إليه من الطالب ما هو عبارة عن .... والكائن بـ .... في مقابل أجرة شهرية قدرها .... تدفع كل أول شهر .

وحيث نص في البند .... من عقد الإيجار على أنه :

" إذا رغب أحد المتعاقدين في إنهاء العلاقة الايجارية وعدم تجديدها فعليه أن يخطر الطرف الآخر قبل انقضاء المدة بشهرين وإلا اعتبر العقد مجدا لمدة ...... "

ويحث أن الطالب لا يرغب في تجديد العلاقة الايجارية مع المعلن إليه لذلك فإنه يعلنه برغبته هذه وينبه عليه بتسليم (الشقة أو المكتب أو ....) في نهاية هذه المدة بحالتها التي استلمها عليها .

<u>بنـــاء عليـــه</u>

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليه وأعلنته بصورة من هذا منبها عليه بعدم رغبة المالك في تجديد العلاقة الايجارية معه وبتســـليم العين المؤجرة في نهاية المدة المتفق عليها بحالتها عند الاستلام .

ولأجل العلم .

﴿ التعليــق ﴾

السنــد القانــوني :

المادة (٥٦٣) مدني :

إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة ، اعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة وينتهي بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد الآتي بيانها :

أ) في الأراضي الزراعية والأراضي البور إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر ، يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر ، فإذا كانت المدة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير كل هذا مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقا للعرف .

ب) في المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما الى ذلك إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة أربعة أشهر أو أكثر وجب التنبيه قبل انتهائها بشهرين ، فإذا كانت الفترة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير .

جـ) في المساكن والغرف المؤثثة وفي أى شئ غير ما تقدم إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة شهرين أو أكثر ، وجب التنبيه قبل نهايتها بشهر فإذا كانت اقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير .

﴿ الصيغـة رقـم ٣١ ﴾

صيغة دعوى إخلاء لانتهاء المدة المتفق عليها بعقد الإيجار

=======

الـمادة (٥٦٣) مـدنـــي

- إنه في يوم .... الموافق   /   /
- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .
- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :
- السيد / .... المقيم ....

مخاطبا مع ....

(وأعلنتــه بالآتـــي)

بموجب عقد إيجار مؤرخ   /   /   يستأجر المعلن إليه من الطالب ما هو عبارة عن .... بقصد استعماله .... في مقابل أجرة شهرية قدرها .... تدفع كل أول شهر .

وقد نص في عقد الإيجار على أن مدة الإيجار هى .... تبدأ من تاريخ   /   /   وتنتهي في   /   /   .

وحيث أن المدة المتفق عليها قد انتهت ولم يقم المعلن إليه بتسليم العين طبقا للعقد بالرغم من قيام الطالب بإعلانه بعدم رغبته في تجديد العلاقة الايجارية في الميعاد القانوني .

ولما كان الأمر كذلك يحق للطالب إقامة هذه الدعوى بطلب إخلاء المعلن إليه من العين موضوع عقد الإيجار وتسليمها للطالب خالية منا يشغلها .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليه وسلمته صورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .... الكائن مقرها .... الدائرة .... بجلستها التي ستنعقد علنا في يوم .... الموافق   /   /   ابتداء من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها لسماع الحكم عليه بإخلائه من العين الكائن بـــ .... موضوع عقد الإيجار المؤرخ   /   /   لانتهاء المدة المتفق عليها بالعقد مع إلزام المعلن إليه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وبلا كفالة .

ولأجل العلم .

《 التعليــق 》

● **السنــد القانــوني :**

المادة (٥٦٣) مدني :

إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معنية أو تعذر إثبات المدة المدعاة ، اعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة وينتهي بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد الآتي بيانها :

أ) في الأراضي الزراعية والأراضي البور إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر ، يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر ، فإذا كانت المدة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير كل هذا مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقا للعرف .

ب) في المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصـــانع والمخازن وما الى ذلك إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة أربعة أ شهر أو أكثر وجب التنبيه قبل انتهائها بـ شهرين ، فإذا كانت الفترة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير .

جــــ) في المـساكن والغرف المؤثثة وفي أى شئ غير ما تقدم إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة شــهرين أو أكثر ، وجب التنبيه قبل نهايتها بشــهر فإذا كانت اقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير .

﴿ الصيغـة رقـم ٣٢ ﴾
صيغة دعوى إخلاء لصدور قرار إزالة

=======

الـمادة (٦٥) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧

- إنه في يوم .... الموافق / /
- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .
- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :

١- السيد / .... المقيم ....

٢- السيد / .... المقيم ....

٣- السيد / .... المقيم ....

٤- السيد / .... المقيم ....

(وأعلنتــهم بالآتــي)

صدور قرار من اللجنة الخاصة بالمنشآت الآيلة للسقوط رقم .... بإزالة العقار المملوك للطلاب والكائن بـ .... حتى سطح الأرض نظرا لكونه يشكل خطرا داهم على الأرواح وعلى المارة .

وحيث أن المعلن إليهم هم ساكني العقار موضوع التداعي ، وقد رفضوا إخلاء العقار حتى يتمكن الطالب من هدمه وتحرر عن ذلك المحضر رقم .... لسنة .... قسم .... حتى تنتفي مسئولية الطالب لحين صدور حكم بالإخلاء .

وحيث أنه والأمر كذلك فإنه يحق للطالب إقامة هذه الدعوى بطلب إخلاء المعلن إليهم من العقار حتى يتمكن من هدمه .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليهم وأعلنت كل منهم بصورة من هذا وكلفتهم بالحضور أمام محكمة .... الكائن مقرها .... الدائرة .... بجلستها التي ســتنعقد علنا في يوم .... الموافق / / ابتداء من الســاعة الثامنة صــباحا وما بعدها لسماع الحكم بإخلائهم من العقار المملوك للطالب والكائن بـــ .... لصدور القرار رقم .... من لجنة المنشـــآت الآيلة للســقوط بإزالة العقار جميعه حتى ســطح الأرض ، مع إلزامهم بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل طليقا من قيد الكفالة .

ولأجل العلم .

﴿ التعليــق ﴾

- **<u>السنــد القـانــوني :</u>**

المادة (٦٥) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :

يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم في أحوال الخطر الداهم إخلاء البناء وكذلك المباني المجاورة عند الضرورة من السكان بالطريق الإداري واتخاذ ما تراه لازما من الاحتياطات والتدابير في مدة لا تقل عن أســـبوع إلا في حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل فيكون لها في هذه الحالة الحق في إخلائه فورا .

كما يكون لها في حالة الضرــورة القصــوى هدم البناء بموجب حكم من قاضي الأمور المســتعجلة بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار .

﴿ الصيغـة رقـم ٣٣ ﴾

صيغة دعوى إخلاء لعدم سداد قيمة استهلاك المياه

=======

الـمادة (٣٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

- إنه في يوم .... الموافق / /
- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .
- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :
- السيد / .... المقيم ....

مخاطبا مع ....

(وأعلنتــه بالآتــي)

بموجب عقد إيجار مؤرخ / / يستأجر المعلن إليه من الطالب ما هو عبارة عن شقة سكنية رقم .... بالعقار المملوك للطالب والكائن بـ .... في مقابل أجرة شهرية قدرها .... تدفع كل أول شهر .

وحيث أن جميع الوحدات السكنية بالعقار متساوية في المساحة وعدد الغرف الأمر الذي تتساوى معه جميع أنصبة المستأجرين في سداد مقابل استهلاك المياه .

ولما كانت قيمة استهلاك المياه مساوية .... جنيها فإنه يخص المعلن إليه منها مبلغ .= إجمالي قيمة – الاستهلاك = ... جنيها مصريا

ولما كان الطالب قد أنذر المعلن إليه بالسداد عن أشهر .... إلا أنه لم يحرك ساكنا ، ولما كان يترتب على عدم سداد قيمة استهلاك المياه نفس الآثار المترتبة على عدم سداد الأجرة لأنه تأخذ حكم الأجرة .

وحيث أنه والأمر كذلك فإنه يحق للطالب إقامة هذه الدعوى عملا بنص المادة ٣٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

<u>بنـــاء عليـــه</u>

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليه وسلمته صورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .... الكائن مقرها .... الدائرة .... بجلستها التي ستنعقد علنا في يوم .... الموافق / / ابتداء من السـاعة الثامنة صـباحا وما بعدها لسـماع الحكم عليه بإخلائه من العين مو ضوع عقد الإيجار المؤرخ / / والكائنة بــــ .... والمو ضحة بـصدر هذه العريضة لعدم سداده مقابل استهلاك المياه عن المدة من / / الى / /

مع إلزام المعلن إليه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

﴿ التعليــق ﴾

● **السنــد القانــوني :**

المادة (٣٣) ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ :

تكون قيمة اســـتهلاك المياه على عاتق شـــاغلي الأماكن القائمة وقت العمل بهذا القانون أيا كان تاريخ إنشائها أو التي تقام بعد العمل به وفقا للقواعد الآتية :

أ) قيمة ما تسجله العدادات الفرعية المركبة بوحداتهم إن وجدت عدادات بجميع وحدات المبنى ، وفي حالة عدم تســـاوي قراءة العداد الرئيسيـ مع مجموع قراءات العدادات الفرعية يوزع الفرق بالتساوي بين وحدات المبنى .

ب) إذا لمن توجد عدادات فرعية بأية وحدة من وحدات المبنى فتوزع قيمة استهلاك المياه التي يسجلها العداد الرئيسي على الشاغلين بحسب حجرات كل وحدة الى عدد حجرات المبنى جميعه وتحسب الصالة حجرة واحدة ولو تعددت .

جـــــ) إذا وجدت عدادات فرعية ببعض وحدات المبنى دون البعض الآخر فتوزع قيمة استهلاك المياه التي يسجلها العداد الرئيسي بعد استنزال ما تسجله العدادات الفرعية على الشاغلين على الوجه المبين بالفقرة السابقة .

د) في الحالات التي يتم فيها توريد المياه من غير طريق الجهة القائمة على ذلك يتحمل الشـــاغلون قيمة اســـتهلاك المياه وفقا لما يتم الاتفاق عليه بينهم وبين المؤجرين بما لا يجاوز ٧% (سبعة في المائة) من القيمة الايجارية المحددة قانونا .

ويقع باطلا كل اتفاق يخالف القواعد سالفة الذكر .

● **أحكــام النقــض :**

- قضـاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استنادا لتأخر الطاعن في سـداد قيمة اسـتهلاك المياه . ثبوت عدم تقديم المطعون ضده ما يدل على سداده لها وكيفية احتساب ما يخص الوحدة التي يشغلها الطاعن وفقا لنص المادة ٣٣ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ . خطأ وقصور . (الطعن ٢٣٨٥ لسنة ٦٧ق جلسة ٢٠٠٠/٦/٢١)
- الأجرة المستحقة على المستأجر . ماهيتها . م١٨ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . تخلف المستأجر عن سداد القيمة الفعلية لاستهلاك المياه . خضوعه لذات أحكام التأخر في الأجرة . م٣٣ منه . (الطعن ١١٦٢ لســـنة ٦٩ق جلســـة ٢٠٠٠/٦/١٤ ، الطعن ٨١٢٢ لســـنة ٦٤ق جلســـة ٢٠٠٠/٤/٢)

- عدم التزام المستأجر بقيمة ا ستهلاك المياه إلا ما يخص الوحدة التي يشغلها من ا ستهلاك فعلي . المادتان ٣٣ ، ٣٧ ق٤٩ لســـنة ١٩٧٧ . اعتبارها من ملحقات الأجرة . التخلف عن الوفاء بها يرتب ذات آثار التأخير في ســـداد الأجرة . وجوب بيانها في التكليف بالوفاء .
(الطعن ٢٣٨٥ لسنة ٦٧ق جلسة ٢٠٠/٦/٢١)

﴿ الصيغـة رقـم ٣٤ ﴾

صيغة دعوى إخلاء مؤقت لترميم العقار

=======

الـمادة (٦٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

- إنه في يوم .... الموافق / /

- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .

- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :

١- السيد / .... المقيم ....

٢- السيد / .... المقيم ....

(وأعلنتــهما بالآتــي)

صدر القرار رقم .... بتاريخ / / من اللجنة الخاصة بالمنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة بترميم العقار رقم .... الكائن بـ .... والمملوك للطالب .

ولما كان المعلن إليهما من ساكني العقار المذكور وقد رفضا إخلاء العقار مؤقتا للقيام بعملية الترميم ، الأمر الذي حدا بالطالب الى إقامة هذه الدعوى بطلب إخلاء العقار مؤقتا لمدة .... لإمكان تنفيذ هذه الأعمال عملا بنص المادة ٦٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

<u>بنـــاء عليـــه</u>

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليهما وأعلنتهما بصورة من هذا وكلفتهما بالحضور أمام محكمة .... الكائن مقرها .... الدائرة .... بجلستها التي ستنعقد علنا في يوم .... الموافق / / ابتداء من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها لسماع الحكم بإخلائهما من العين المبينة بالصحيفة إخلاء مؤقتا لمدة .... لإمكان القيام بأعمال الترميم والصيانة للعقار بموجب القرار الهندسي رقم .... مع إلزام المعلن إليهما بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل طليقا من قيد الكفالة .

ولأجل العلم .

﴿ التعليــق ﴾

- السنــد القـانــوني :

المادة (٦٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :

إذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة إخلاء المبنى مؤقتا من شاغليه حرر محضر إداري بأسماء المستأجرين الفعليين دون سواهم وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بإخطارهم بالإخلاء في المدة التي تحددها فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإداري ولشاغلي البناء الحق في العودة الى العين بعد ترميمها دون حاجة الى موافقة المالك وتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناع المالك .

وتضاف الأجرة خلال فترة الإخلاء الى تكاليف الإصلاح اللازمة لتنفيذ أعمال الترميم والصيانة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة .

ولا يجوز مد هذه المدة إلا بقرار من الجهة المذكورة ، وفي هذه الحالة يجوز لشاغلي العين التظلم من القرار أمام رئيس المحكمة المنصوص عليها في المادة ١٨ من هذا القانون .

وتعتبر العين خلال هذه المدة في حيازة المستأجر قانونا ولا يجوز للمالك أن يغير من معالم العين ، كل ذلك ما لم يبد المستأجر رغبته في إنهاء العقد خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إخطاره بقرار الإخلاء المؤقت .

﴿ الصيغـة رقـم ٣٥ ﴾

صيغــة إعــلان بحــوالة عقــد إيجــار

=======

الـمادة (٣٠) ق٤٩ لسنة ١٩٧٧

- إنه في يوم .... الموافق / /

- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .

- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :

١- السيد / .... المقيم ....

٢- السيد / .... المقيم ....

(وأعلنتــهما بالآتــي)

بموجب عقد إيجار مؤرخ / / يستأجر المعلن إليه من الطالب ما هو عبارة عن شقة رقم .... كائنة بالعقار المملوك للطالب بناحية .... محافظة ....

وحيث أن الطالب قد قام ببيع العقار للمعلن إليه الثاني الذي أصبح له ملكية تامة وكاملة على العقار المبيع .

ولما كان الأمر كذلك فالطالب يعلن المعلن إليه الأول بحوالة عقد الإيجار المؤرخ / / والمحرر بينه وبين الطالب الى السيد المعلن إليه الثاني بصفته المالك الجديد للعقار ليكون له حق مطالبة المعلن إليه الأول بالإيجار وبتطبيق كافة الشروط المنصوص عليها بالعقد المذكور وإقامة الدعاوى الناشئة عنه .

<u>بنــــاء عليـــه</u>

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليهما وأعلنت كل منهما بصـورة من هذا الإعلان للعلم بما جاء به ونفاذ مفعوله في الميعاد .

ولأجل العلم .

﴿ التعليــق ﴾

- <u>السنــد القانــوني :</u>

المادة (٣٠) ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :

اســتثناء من حكم المادة ٦٠٤ من القانون المدني تسري عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الإيجار تاريخ ثابت بوجه رسمي سابق على تاريخ انتقال الملكية

.<u>أحكـام النقـض :</u>

- لمشـتري العقار بعقد غير مسـجل . مطالبة المسـتأجر بالحقوق الناشـئة عن عقد الإيجار . شرطه . حوالة عقد الإيجار إليه من البائع وقبول المســتأجر للحوالة أو إعلانه بها . نفاذ الحوالة . أثره . للمشتري مقاضاة المستأجر في شأن الحقوق المحال بها دون حاجة لاختصام المؤجر . علة ذلك . (الطعن ٨٤١٩ لسـنة ٦٤ق جلسـة ٢٠٠٠/٥/١٤ ، الطعن ١٩٨٧ لسـنة ٦٨ق جلسة ١٩٩٩/٥/١٢)
- عقد الإيجار . سريانه في حق المالك الجديد بذات شروط ه السـابقة دون حاجة لتحرير عقد جديد . (الطعن ١٠٠٢ ، ١٣٥٤ لسنة ٦٨ق جلسة ٢٠٠٠/١/١٣)

﴿ الصيغـة رقـم ٣٦ ﴾

صيغة طعن في قرار لجنة تحديد الأجرة

=======

الـمادة (٥) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

- إنه في يوم .... الموافق / /

- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .

- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :

١- السيد / .... المقيم ....

٢- السيد / .... بصفته الرئيس الأعلى للجنة تقدير الإيجارات ويعلن بإدارة قضايا الحكومة الكائنة بـ ....

(وأعلنتــهما بالآتــي)

بتاريخ / / صدر قرار من لجنة تحديد الإيجارات ، والذي تم إعلان المدعي بصورة منه بتاريخ / / بتحديد إيجارات الوحدات السكنية في العقار رقم .... الكائن بشارع .... محافظة .... والمرفق بهذه الدعوى .

ولما كانت اللجنة قد أخطأت في تقدير العناصر التي اتخذتها أساسا لتحديد الإيجار حيث حددت اللجنة قيمة أرض البناء بواقع .... في حين أنه يقدر بـ .... كما قدرت قيمة المباني بواقع .... في حين أن التكلفة الحقيقية للمباني تقدر بـ ....

ولما كان الأمر كذلك فإنه يحق للطالب أن يطعن في تقدير اللجنة المذكورة أمام المحكمة الابتدائية المختصة عملا بنص المادة ٥ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

بنـاء عليـه

أنا المحضر ـ سـالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليهما وأعلنت كل منهما بصـورة من هذا وكلفتهما بالحضـور أمام محكمة .... الكائن مقرها .... الدائرة .... بجلســتها التي ستنعقد علنا في يوم .... الموافق / / ابتداء من السـاعة الثامنة صـباحا وما بعدها ليســمعا الحكم بقبول هذا الطعن شــكلا لرفعه في الميعاد القانوني ، وفي الموضــوع بإلغاء تقدير اللجنة على وحدات المبنى الموضح بصدر هذه العريضة وإعادة التقدير على ضوء أوجه الطعن الموضحة بهذه الصحيفة مع إلزامهما بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة .

ولأجل العلم .

﴿ التعليــق ﴾

- <u>السنــد القانــوني :</u>

المادة (٥) من ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ :

إذا رأى المستأجر أن الأجرة التي حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها في هذا القانون جاز له خلال تسعين يوما من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الإخطار أو من تاريخ شغله للمكان أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان وفقا للأسس المنصوص عليها في هذا القانون ويكون الطعن على قرارات هذه اللجان أمام المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها المكان المؤجر وذلك خلال ستين يوما من تاريخ إخطار ذوي الشأن بقرارها .

ولا تسري على هذه الطعون أحكام المادتين ١٨ ، ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

- <u>أحكــام النقــض :</u>

- اختصاص لجان تقدير الأجرة في ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من قبيل الاختصاص الولائي المتعلق بالنظام العام . مخالفتها لســـلطتها الولائية في تقدير الأجرة . أثره . وقوعه باطلا لكل من طرفي العلاقة الإيجارية التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه أو بدعوى مبتدأة . (الطعن ٦١٢٥ لسنة ٦٢ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٢)
- الأماكن التي تخضع أجرتها للجان تحديد الأجرة . اعتبار الكشوف الرسمية المستخرجة من دفاتر الحصر والتقدير متضمنة قيمة أجرتها قرينة على الأجرة القانونية حتى يقوم الدليل على عكس ذلك . (الطعنان ٦٠٩٦ ، ٦٣٥٤ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٩/١٢/٢)
- الشهادة الصادرة من مصلحة الضرائب العقارية . اعتبارها دليلا على الأجرة القانونية حتى يثبت العكس . (الطعنان ٦٠٩٦ ، ٦٣٥٤ لسنة ٦٢ق جلسة /١٩٩٩/١٢)
- تحديد أجرة الأماكن الخاضــعة لأحكام القانون ١٣٦ لســـنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقا للأســس المنصـوص عليها فيه . المادتان ٤ ، ٥ من القانون المذكور . حق المســتأجر وحده في الطعن أمام اللجنة المختصــة على الأجرة المحددة خلال تســعين يوما حالاته عدم مراعاته للميعاد المذكور . أثره . سقوط حقه في الطعن وصيرورة التقدير المبدي للأجرة نهائيا ونافذا . مؤداه . اختصـــاص لجان تحديد الأجرة في ظل القانون ١٣٦ لســـنة ١٩٨١ من قبيل الاختصــاص الولائي المتعلق بالنظام العام اعتبارها جهة طعن في ظل القانون المذكور . أثره . قيام المالك بتقدير أجرة الأماكن الخاضعة لذلك القانون وصيرورته نهائيا وقانونيا بعدم
- الطعن عليه من المســتأجر . أثره . عدم جواز تصـدي لجنة الأجرة من تلقاء نفسـها أو بناء على طلب المؤجر بتقدير أجرتها لانتفاء ولايتها . مخالفتها ذلك لكل من المؤجر والمستأجر

التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه أو بدعوى مبتدأة وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها لصدوره من ولاية لها في إصداره . (الطعن ٨٤٤٣ لسنة ٦٣ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٤)

- تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقا للأسس المنصوص عليها فيه . المادتان ٤ ، ٥ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . حق المستأجر وحده في الطعن أمام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوما . حالاته . عدم مراعاته للميعاد المذكور . أثره . صيرورة التقدير ال مبدي للجرة نهائيا ونافذا . مؤداه . اختصاص لجان تحديد الأجرة من تلقاء نفسها أو بناء على طلب المؤجر بالاتفاق مع المستأجر بتقدير الأجرة لانتفاء ولايتها ابتداء . تعلق ذلك بالنظام العام . مخالفة ذلك . لكل ذي مصلحة التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه أو بدعوى مبتدأة . (الطعن ٩٦٦٩ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٢١)
- الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية للمكان المؤجر باطل بطلانا مطلقا لا يغير من ذلك أن يكون الاتفاق قد تم إثناء سريان العقد وانتفاع المستأجر بالعين . (الطعن ٢٦٤٢ لسنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٩/١٢/١٩)
- قواعد تحديد الأجرة الواردة في قوانين الإيجارات الخاصة . قواعد آمرة عدم جواز الاتفاق على مخالفتها بما يجاوز الأجرة التي حددتها . (الطعن ٤٧٩ لسنة ٦٨ق جلسة ١٩٩٩/١١/٢٩)

﴿ الصيغـة رقـم ٣٧ ﴾

صيغة دعوى إلزام بتسليم العين المؤجرة

=======

الـمادة (٥٦٦ ، ٥٧١) مدني

- إنه في يوم .... الموافق / /

- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .

- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :

- السيد / .... المقيم ....

مخاطبا مع ....

(وأعلنتــه بالآتــي)

بموجب عقد إيجار مؤرخ / / يستأجر المعلن إليه من الطالب ما هو عبارة عن .... والكائن بـ .... لمدة .... تبدأ من / / وتنتهي في / / قابلة للتجديد لمدة مماثلة في مقابل أجرة شهرية قدرها .... وحيث أن المعلن إليه قد امتنع عن تسليم العين المؤجرة للطالب في التاريخ المتفق عليه ، ولما كان التسليم من الالتزامات المترتبة على عقد الإيجار يلتزم به المعلن إليه ومن ثم فقد أقام الطالب هذه الدعوى بطلب إلزامه بتسليم العين المؤجرة .

بنــــاء عليــــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليه وسلمته صورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .... الكائن مقرها .... الدائرة .... بجلستها التي ستنعقد علنا في يوم .... الموافق / / ابتداء من الساعة الثامنة صباحا وما بعدها ليسمع الحكم بتسليم العين المؤجرة للطالب والموضحة بصدر هذه العريضة خالية مما يشغلها وبحالة تصلح معها للانتفاع والاستغلال ووفقا للعقد المبرم له مع إلزام المعلن إليه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وبلا كفالة

ولأجل العلم .

﴿ التعليــق ﴾

<u>السنــد القــانــوني :</u>

المادة (٥٦٦) مدني :

يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام ، وعلى الأخص ما يتعلق منها بزمان التســـليم ومكانه وتحديد مقدار العين المؤجرة وتحديد ملحقاتها .

المادة (٥٧١) مدني :

١. على المؤجر أن يمتنع عن كل من شـأنه أن يحول دون انتفاع المســتأجر بالعين المؤجرة ، ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أى تغيير يخل بهذا الانتفاع .
٢. ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من اتباعه بل يمتد هذا الضمان الى كل تعرض أو إضرار مبنى على سـبب قانوني يصـدر من أى مسـتأجر آخر أو من أى شخص تلق ى الحق عن المؤجر .

﴿ الصيغـة رقـم ٣٨ ﴾

صيغة دعوى استكمال الأعمال الناقصة في العين المؤجرة
مع خصم التكاليف من الأجرة

=======

الـمادة (٢٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

- إنه في يوم .... الموافق / /
- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .
- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :
- السيد / .... المقيم ....

مخاطبا مع ....

(وأعلنتــه بالآتــي)

بموجب عقد إيجار مؤرخ / / استأجر المعلن إليه من الطالب ما هو عبارة عن شقة رقم .... مكونة من .... والكائنة بـ .... في مقابل أجرة شهرية قدرها ....

ولما كان الطالب بعد أن تسلم العين المؤجرة الموضحة سلفا تبين عدم صلاحيتها للاستعمال لعدم قيام المعلن إليه باستكمال الأعمال الناقصة المتمثلة في ....

ولما كان الطالب قد أعلن المعلن إليه على يد محضر بتاريخ / / باستكمال الأعمال الناقصة بالعين المؤجرة التي يشغلها الطالب وإلا يحق له إجرائها بنفسه مع خصم التكاليف من الأجرة إلا أنه لم يمتثل وتقاعس .

وحيث أنه والأمر كذلك فإنه يحق الطالب طلب الترخيص له من السيد قاضي الأمور المستعجلة باستكمال الأعمال الناقصة مع خصم التكاليف من الأجرة المستحقة .

بنـــاء عليـــه

أنا المحضر سالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليه وسلمته صورة من هذا وكلفته بالحضور أمام محكمة .... الكائن مقرها .... أمام دائرة الأمور المستعجلة بجلستها التي ستنعقد علنا في يوم .... الموافق / / ابتداء من

الساعة الثامنة صباحا وما بعدها لسماع الحكم بالترخيص للطالب في القيام باستكمال الأعمال الناقصة بالعين المؤجرة والموضحة بصدر هذه العريضة مع خصم التكاليف من الأجرة المستحقة ، مع إلزامه بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل طليقا من قيد الكفالة .

ولأجل العلم .

﴿ التعليــق ﴾

- السنــد القـانــوني :

المادة (٢٨) ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ :

" لا يجوز حرمان المســتأجر من أى حق من حقوق أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها " ، ولقاضي الأمور المستعجلة أن يأذن للمستأجر في هذه الحالة بإعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصــما من الأجرة المســتحقة وذلك بعد إنذار المؤجر بإعادتها الى ما كانت عليه في وقت مناسب .

ويجوز للجهة التي تحدد بقرار من المحافظ القيام بتنفيذ الأعمال اللازمة لإعادة الحق أو الميزة التي ألزم بها المالك بموجب الحكم الصــادر في هذا الشــأن وذلك على نفقة المالك على أن تقضي النفقات منه بالطريق الإداري ....

﴿ الصيغـة رقـم ٣٩ ﴾

صيغة طعن على قرار اللجنة الخاصة بالمنشآت الآيلة للسقوط

=======

الـمادة (٥٦ - ٦٠)

- إنه في يوم .... الموافق / /

- بناء على طلب / .... المقيم .... وموطنه المختار مكتب الأستاذ / .... المحامي .

- أنا .... محضر محكمة .... قد انتقلت حيث إقامة :

١- السيد / محافظ .... بصفته

ويعلن بإدارة قضايا الحكومة والكائن مقرها ....

٢- السيد / رئيس اللجنة الخاصة بالمنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة بصفته

ويعلن بإدارة قضايا الدولة الكائن مقرها ....

(وأعلنتــهما بالآتــي)

فوجئ الطالب بتاريخ / / بأن اللجنة المختصة بالمنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة قرارا بهدم (أو ترميم أو صيانة) العقار رقم .... الكائن بـ .... والذي أعلن للطالب بتاريخ / / .

ولما كان القرار قد جانبه الصواب لسبق قيام الطالب بعمل تدعيم (أو ترميم) للعقار موضوع الطعن (أو القيام مالك العقار بعمل الترميم أو التدعيم) .

بنـاء عليـه

أنا المحضرـ سـالف الذكر قد انتقلت حيث إقامة المعلن إليهما و أعلنت كل منهما بصـورة من هذا وكلفتهما بالحضـور أمام محكمة .... الكائن مقرها .... الدائرة .... بجلسـتها التي سـتنعقد علنا في يوم .... الموافق / / ابتداء من السـاعة الثامنة صـباحا وما بعدها لسـماع الحكم بقبول هذا الطعن شـكلا ، وفض الموضـوع بإلغاء القرار رقم .... لسـنة .... والصـادر من اللجنة الخاصـة بالمنشـآت الآيلة للسـقوط والترميم والصـيانة ، مع ندب خبير إذا اقتضىـ الأمر ذلك مع إلزام المعلن إليهما بالمصرـوفات ومقابل أتعاب المحاماة وشـمول الحكم بالنفاذ المعجل وبلا كفالة .

ولأجل العلم .

التعليــق

- <u>السنــد القانــوني :</u>

المادة (٥٦) :

تتولى الجهة الإدارية المختصــة بشــئون التنظيم معاينة فحص المباني والمنشــآت وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال ســواء بالهدم الكلي أو الجزئي أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة لجعلها صالحة للغرض المخصص من أجله .

و يتضــمن التقرير تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة وما إذا كانت تســتوجب إخلاء المبنى مؤقتا كليا أو جزئيا .

مادة (٥٧) :

تشــكل في كل وحدة من وحدات الحكم المحلي لجنة أو أكثر يصــدر بها قرار من المحافظ تضــمن اثنين من المهندســين المعماريين أو المدنيين المقيدين بنقابة المهندســين تتولى دراســة التقارير المقدمة من الجهة الإدارية المختصــة بشــئون التنظيم في شــأن المباني المشــار إليها في المادة ٥٥ وإجراء المعاينات على الطبيعة وإصدار قرارات في شأنها على وجه السرعة .

ويبين القرار الذي يصدره وزير الإسكان والتعمير كيفية تشكيل تلك اللجان والقواعد والإجراءات التي تتبع في مزاولة أعمالها .

المادة (٥٨) :

يعلن قرار اللجنة بالطريق الإداري الى ذوي الشـأن من الملاك وشـاغلي العقار وأصـحاب الحقوق وتعاد صــورة منه الى الجهة الإدارية المختصــة بشــئون التنظيم فإذا لم يتيسرــ إعلانهم بســبب غيبتهم غيبة متقطعة أو لعدم الاســتدلال على محل إقامتهم أو لامتناعهم عن تســلم الإعلان تلصق نسخة من القرار في مكان ظاهر بواجهة العقار وفي لوحة الإعلانات في مقر نقطة الشرطة الواقعة في دائرتها العقار وفي مقر عمدة الناحية ولوحة الإعلانات في مقر المجلس المحلي المختص بحسب الأحوال .

وتتبع الطريقة ذاتها في إعلان القرارات الخاصة بالمنشآت التي لم يستدل على ذوي الشأن فيها .

المادة (٥٩) :

لكل من ذوي الشــأن أن يطعن في القرار المشــار إليه بالمادة الســابقة في موعد لا يجاوز خمســة عشر يوما من تاريخ إعلانه بالقرار أمام المحكمة المنصوص عليها في المادة من هذا القانون ، وعلى قلم كتاب المحكمة إعلان الجهة الإدارية القائمة على شــئون التنظيم وذوي الشــأن من ملاك العقارات وأصحاب الحقوق بالطعن في قرار اللجنة وبالجلسة المحددة لنظر هذا الطعن وتفصل المحكمة على وجه السرعة إما برفض الطعن أو بقبوله وإعادة النظر في القرار المطعون عليه ،

وعليها في حالة الحكم بالهدم الكلي أو الجزئي أو التدعيم أو الترميم أو الصـــيانة أن تحدد أجلا لتنفيذ حكمها .

المادة (١٨) من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ :

لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد الأسـباب الآتية :

أ) الهدم الكلي أو الجزئي للمنشـآت الآيلة للسـقوط والإخلاء المؤقت لمقتضـيات الترميم والصيانة وفقا للأحكام المنظمة لتلك القوانين السارية .

- <u>أحكـام النقـض :</u>

- عدم التجاء المسـتأجر الى القضـاء المسـتعجل للحصـول على إذن منه بتنفيذ القرار أو الحكم الصـادر بترميم العقار . لا يحول دون اسـتفاء ما أنفقه من مسـتحقات المالك لديه طبقا للقواعد العامة إذا ما طرح النزاع على محكمة النقض . (الطعن ٣٢١ لســـنة ٦٩ق جلسة ١٩٩٩/١٢/٩)
- الأحكام الصادرة من المحكمة الابتدائية بتشكيلها طبقا للمادة ١٨ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ في الطعن على قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة . الطعن عليها بطريق الاستئناف خضوعه للقواعد العامة في قانون المرافعات . قصر نطاق تطبيق الميعاد الوارد في المادة ٢٠ منه على الأحكام الصادرة في الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة . علة ذلك . (الطعن رقم ١٠٦٥ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٧)
- قضــاء الحكم المطعون فيه بإلغاء الحكم المســتأنف وعدم جواز نظر دعوى الطاعنين بطلب تعديل قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط في شقه الخاص بإخلائهم من عين النزاع لحين إتمام الترميم لسـابقة الفصـل فيها في دعوى المطعون ضـدهم . ملاك العقار . بطلب تعديل القرار المطعون عليه من الترميم الى الإزالة على الرغم من اختلاف موضوع الدعويين . خطأ ومخالفة للقانون . (الطعن ١٥٣٢ لسنة ٦٨ق جلسة ١٩٩٩/١٠/٤)
- قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط . قرار عيني متعلق بذاتيه العقار . الحكم الصادر في الطعن عليه . حجيته قاصرة على أطراف الخصــومة حقيقة أو حكما . مؤداه . عدم جواز الاحتجاج به عير غير الخصــم . حق الأخير في التمســك بعدم الاعتداد به . على ذلك م١٠١ إثبات . (الطعن ٦٠٢ لسنة ٦٨ق جلسة ١٩٩٩/١١/١٠)

أحكـام النقـض في دعاوى الإيجار

- تكليف المســتأجر بالوفاء بالأجرة شرط أسـاسي لقبول دعوى الإخلاء للتأخير في سـداداها . خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا أو صــدوره ممن لا حق له في توجيهه . أثره . عدم قبول الدعوى . وجوب صــدوره من المؤجر الأصــلي . (الطعن رقم ٢٤٧٣ لســنة ٧٣ق جلســة ٢٠٠٤/١١/١٨ ، نقض جلسة ١٩٩٥/١/١٢ مجموعة المكتب الفني س٤٦ ص١٤٨)
- الأماكن المؤجرة مفروشـة . اسـتثناؤها من أحكام الامتداد القانوني . خضـوعها لحكم المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لســنة ١٩٨١ بصــدد تحديد أســباب الإخلاء . مؤدى ذلك . وجوب تكليف المســتأجر بالوفاء خلال المدة المحددة . (الطعن رقم ٢٦٣٦ لســنة ٧٣ق جلســة ٢٠٠٥/١/٦ ، نقض جلسة ١٩٩٧/٣/٩ مجموعة المكتب الفني س٤٨ ع١ ص٤٨٤)
- إقامة الحكم المطعون فيه قضاءه بالإخلاء اسـتنادا الى أن عين النزاع مؤجرة مفروشـة ولا تخضـع لأحكام قوانين الإيجار وإنما لقواعد القانون المدني التي لا ترخص للمســتأجر توقى الإخلاء بالســداد اللاحق على رفع الدعوى . خطأ . حجبه عن بحث واقعة الســداد الثابتة بمستندات الطاعن وأثر ذلك على صحة التكليف بالوفاء . (الطعن ٢٦٣٦ لسنة ٧٣ق جلسة ٢٠٠٥/١/٦)
- دعوى إخلاء المســتأجر لعدم الوفاء بالأجرة . وجوب الاعتداد بما يســتحق من أجرة بعد رفع الدعوى قفل باب المرافعة في الاســتئناف . لا محل لتكليف المســتأجر بالوفاء بها . (الطعن ١٢٠٠ لسنة ٦٧ق جلسة ٢٠٠٥/٢/٣ ، الطعن ٤٧٢ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/٩/٢٥)
- التكليف بالوفاء بالأجرة . انقضــاء أثره بتنازل المؤجر عنه صراحة أو ضــمنا أو باســتنفاد الغرض منه بإقامة دعوى بالإخلاء اسـتنادا إليه أو الوفاء بالأجرة التي تضـمن التنبيه بها . (الطعن ٢٢٧٩ لسـنة ٧٢ق جلسـة ٢٠٠٥/٧/١٠ ، نقض جلسـة ١٩٩٦/٧/٣ مجموعة المكتب الفني س٤٧ ع٢ ص١٠٧٦)
- إقامة دعوى إخلاء لعدم الوفاء بالأجرة ا ستنادا الى تكليف بالوفاء ا ستنفذ غر ضه في دعوى أخرى قضى فيها بعدم القبول . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استنادا الى هذا التكليف خطأ . (الطعن رقم ٢٢٧٩ لسنة ٧٢ق جلسة ٢٠٠٥/٧/١٠)
- تكليف المسـتأجر بالوفاء بالأجرة . شرط أسـاسي لقبول دعوى الإخلاء للتأخير في سـدادها . خلو الدعوى منه أو وقوعه باطلا أو صدوره ممن لا حق له في توجيهه . أثره . عدم قبول الدعوى . وجوب صدوره من المؤجر الأصلي ولو لم يكن مالكا للعين المؤجرة . مؤداه . جواز

صدوره عن مشترى العين المؤجرة بعقد غير مسجل . شرطه . سريان حوالة عقد الإيجار في حق المستأجر . (الطعن ٨٤١٩ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٠٠/٥/١٤)

- تحديد ميعاد استحقاق الأجرة . كيفيته . م٥٨٦ مدني . المواعيد المنصوص عليها في المادة ٢٧ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ . عدم اعتبارها تنظيما جديدا أو تعديلا لمواعيد ا ستحقاق الأجرة أو مهلة لأدائها . المقصود منها تيسير سبل الوفاء بالأجرة بعد استحقاقها في حالة امتناع المؤجر عن استلامها . انتهاء الحكم المطعون فيه الى أن دعوى الإخلاء لعدم سداد الأجرة تكون مقبولة بمجرد فوات الميعاد المنصوص عليه في عقد الإيجار . صحيح . (الطعن ٢٧٤٧ لسنة ٦٨ق جلسة ٢٠٠/٤/١٠)
- عدم إيراد المشرع بيانا لمبررات التأخير في الوفاء بالأجرة المنصوص عليها في المادة ١٨/ب ق١٣٩ لسنة ١٩٨١ . أثره . إعمال المحاكم للنص المذكور وفقا لما يقتضيه العقل . (الطعن ٣١٠٩ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٥/٣/١٦ ، الطعن ٢٣٣١ لسنة ٧١ق جلسة ٢٠٠٢/٦/١٠)
- صدور القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الأجرة بالزيادة على النحو الوارد بنص المادة ٣ منه . مقتضاه . وجوب تحديد تاريخ إنشاء المبنى ومقدار أجرته القانونية وما لحقها من تعديل بالقوانين المتعاقبة وتدبير ما يطرأ على الالتزام من تعديل . تخلف المستأجر عن أداء الأجرة وزيادتها في مواعيدها لفترة معقولة . عدم اعتباره مسوفا في سداد الأجرة . (الطعن ٣١٠٩ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٥/٣/١٦ ، الطعن ٢٣٣١ لسنة ٧١ق جلسة ٢٠٠٢/٦/١٠)
- تمسك الطاعن بأن تأخره في سداد الأجرة مرده المنازعة في تحديدها قانونا بعد صدور القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ وعدم حسمها إلا بتقرير الخبير المنتدب أمام أول درجة مبادرته بسدادها فور تحديدها . اعتباره مبررا للتأخير في سداد الأجرة . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضاؤه بالإخلاء تأسيسا على عدم سداد الطاعن كامل الأجرة والزيادة القانونية قبل رفع الدعوى وعدم تقديمه ثمة مبررات بشأن هذا التأخير . خطأ وفساد في الاستدلال . (الطعن ٣١٠٩ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٥/٣/١٦)
- تمسك الطاعن بأن تأخره في سداد أجرة عين النزاع يرجع الى فعل المطعون ضده لإقامته الدائمة خارج البلاد وتقا ضيه الأجرة منه بطرق شتى بناء على طلبه لحين عودته الى البلاد وتدليله على ذلك بالمستندات . دفاع جوهري . إغفال الحكم المطعون فيه البرد على هذا الدفاع وإخضاع ما ساقه الطاعن من أعذار تبرر تأخره في الوفاء بالأجرة لتقديره لبيان مدى قبولها من عدمه . قصور (الطعن ٨٦٣ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٥/٣/١٧)

- حق المؤجر في إخلاء المستأجر من العين المؤجرة للتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار . م١٨/ج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . جواز تنازله عنه صراحة أو ضمنا . للمستأجر إثبات هذا التنازل بكافة طرق الإثبات . (الطعن ٥١٦ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٢ ، الطعن ٦٦٠ لسنة ٧٢ق جلسة ٢٠٠٢/١١/٢٤)
- الإخلاء للتأجير من الباطن أو التنازل أو الترك . م١٨/ج ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . شرطه . صدور تصرف من المستأجر نافذ ولازم له يكشف عن تخليه عن حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة بتنازله عنه للغير من الباطن أو باتخاذه تصرفا لا تدع ظروف الحال شكا في انصراف قصده الى الاستغناء عنه نهائيا . مؤداه . الإيواء والاستضافة وإشراك الغير في النشاط أو توكيله في إدارة العمل . لا تعد كذلك . (الطعن ٩٢٥ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٥/٢/٢ ، الطعن ١٥٠٢ لسنة ٧١ق جلسة ٢٠٠٢/٤/١٨)
- تصريح المالك للمستأجر بالتأجير من الباطن . اختلافه عن حقه في التأجير خاليا أو مفروشا المستمد من نصوص القانون . المادتان ٣٩ ، ٤٠ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ . أساس ونطاق كل منهما . لا تعارض بين قيام الحق في التأجير من الباطن في الحالتين . إطلاق يد المستأجر في التأجير من الباطن بموافقة المالك . منتج لأثره . لا يحول دون ذلك القيود التي فرضها المشرع بالمادتين سالفتى الذكر على المستأجر الذي رخص به بالتأجير خاليا أو مفروشا . علة ذلك . (الطعنين ٥٦١ ، ٨١٣ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٤/١٢/٢٦ ، نقض جلسة ١٩٩٢/٣/٢٩ مجموعة المكتب الفني س٤٣ ع١ ص٥٢٧)
- حظر تخلي المستأجر عن الحق في الانتفاع بالمكان المؤجر بتمكين الغير منه بأى وجه من الوجوه . مخالفة ذلك . أثره . للمؤجر طلب إخلاء المستأجر . نشوء هذا الحق بمجرد وقوع المخالفة . استرداد المستأجر الأصلي للعين المؤجرة بعد ذلك . لا أثر له . (الطعن ١٠٦٣٩ لسنة ٦٦ق جلسة ٢٠٠٥/٤/٢٤ ، نقض جلسة ١٩٩٦/١/٧ مجموعة المكتب الفني س٤٧ ع١ ص١١٩)
- عقد الإيجار من الباطن . لا ينشئ علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمالك إلا بالنسبة للأجرة ولو كان مصرحا بالتأجير من الباطن . (الطعن ٢٠٢٩ لسنة ٧٢ق جلسة ٢٠٠٥/٥/٢٥ ، نقض جلسة ١٩٩٤/٢/٢٤ مجموعة المكتب الفني س٤٥ ع١ ص٤٢٠)
- ثبوت قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة له من الباطن أو تنازله عنها أو تركها للغير . أثره . وجوب القضاء بالفسخ والإخلاء . ليس للمحكمة سلطة تقديرية في الفسخ . على ذلك . (الطعن ١٠٦٣٩ لسنة ٦٦ق جلسة ٢٠٠٥/٤/٢٤ ، نقض جلسة ١٩٩٦/١/٧ مجموعة المكتب الفني س٤٧ ع١ ص١١٩)

- التأجير من الباطن . ماهيته . وجوب أن يكون لقاء أجرة متفق عليها . عبء إثباته على عاتق مدعيه . (الطعن ١٠٦٣٩ لسنة ٦٦ق جلسة ٢٠٠٥/٥/٢٤ ، نقض جلسة ١٩٩٦/٣/١٠ مجموعة المكتب الفني س٤٧ ع٣ ص٤٤٣)
- ترخيص المالك للمستأجر بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار . وجوب إثباته بالكتابة أو ما يقوم مقامها . التنازل الضمني عن الشرط المانع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار والتنازل عن الحق في طلب الإخلاء لتحقق هذين السببين . جواز إثباته بكافة طرق الإثبات . (الطعنين ٥٦١ ، ٨١٣ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٤/١٢/٢٦ ، نقض جلسة ١٩٩١/١٢/٥ مجموعة المكتب الفني س٤٢ ع٢ ص١٧٧٠)
- الإيصال الصادر من المؤجر بتقاضي الأجرة مضافا إليها الزيادة القانونية مقابل التأجير من الباطن . اعتباره تصريحا للمستأجر بهذا التأجير . شرطه . ألا يكون التأجير من الباطن استعمالا لإحدى الرخص التي أجازها له المشرع استثناء من الحظر الوارد في القانون . (الطعن ٥١٦ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٢ ، الطعن ٦٦٠ لسنة ٧٢ق جلسة ٢٠٠٢/١١/٢٤)
- تصريح المالك للمستأجر بالتأجير من الباطن . اختلافه عن حقه المستمد من نصوص القانون . موافقة المالك . أثرها . إطلاق يد المستأجر في التأجير من الباطن . (الطعن ٥١٦ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٢ ، الطعن ٦٦٠ لسنة ٧٢ق جلسة ٢٠٠٢/١١/٢٤)
- التراخي في استعمال العين لفترة من الزمن عقب وفاة المستأجر . لا ينهض جليلا على نية الورثة في التخلي عنها متى كان له أسباب تبرره . تقدير ذلك من سلطة محكمة الموضوع . شرطه . إقامة قضائها على أسباب سائغة . (الطعن ٣٦٤ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٢)
- ترك العين المؤجرة . عنصراه . هجر المستأجر الإقامة فيها كليا على وجه نهائي بنية تخليه عن العلاقة الإيجارية للغير . تخلف ذلك . أثره . عدم تحققه في معنى المادة ٢٩ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ . (نقض جلسة ١٩٩٣/١٢/١٩ مجموعة المكتب الفني س٤٤ ع٣ ص٤٣١)
- تمسك الطاعنين بأنهما ووالدهما المستأجر الأصلي لم يتخلوا عن الإقامة بالشقة محل النزاع حتى وفاة الأخير وأن انقطاعهما عن الإقامة بها وإقامة والدهما بشقة أخرى خاصة بزوجته كان بصفة مؤقتة لرعايته لسوء حالة الشقة محل النزاع وظروف عملهما بالخارج وتدليلهما على ذلك بالمستندات وطلبهما تحقيق ذلك . دفاع جوهري . قضاء الحكم المطعون فيه بانتهاء عقد الإيجار دون أن يتناول دفاعهما السالف بالبحث والتمحيص استنادا الى ترك والدهما عين النزاع وإقامته مع زوجته والطاعنين بمسكن آخر واستمرار الأخيرين في الإقامة به بعد وفاته مستدلا على ذلك بمجرد إعلانهما على المسكن الآخر لجهة الإدارة . فساد وقصور . (الطعن ٢٥٨٤ لسنة ٧٣ق جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٢)

- تمسـك الطاعنين بأن المطعون ضـده الثاني - المسـتأجر الأصـلي - قد ترك لهما شـقة النزاع وتخلى عن الإقامة بها قبل طلاق الطاعنة الأولى والتي انتظمت في ســداد أجرة عين النزاع وأن الطاعنة الثانية كانت تقيم مع المستأجر قبل تركه العين وتدليلهم على ذلك بالمستندات . دفاع جوهري . قضاء الحكم المطعون فيه برفض تدخل الطاعنين تأسيسا على أن الدعوى أقيمت بعد طلاق الطاعنة الأولى وبلوغ الطاعنة الثانية أقصى سن للحضانة وبأن المطعون ضـده الثاني قد ترك شـقة النزاع للطاعنة الأولى وأولادهما بعد الطلاق وتنازل عنها للمؤجر بعد انتهاء علاقة الزوجية ورتب على ذلك عدم أحقية الطاعنتين في امتداد عقد الإيجار إليهما وهو ما لا يواجه دفاعهما سالف البيان . خطأ وقصور وفساد في الاستدلال . (الطعن ٢٠٦٧ لسنة ٧٣ق جلسة ٢٠٠٤/١٢/٢)
- ترك المســتأجر العين المؤجرة لزوجته قبل تطليقها . أثره . عدم اعتباره طرفا في عقد الإيجار . علة ذلك . (الطعن ٢٠٦٧ لسنة ٧٣ق جلسة ٢٠٠٤/١٢/٢)
- حق المؤجر في إخلاء المسـتأجر من العين المؤجرة للتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار . م١٨/ج ق١٣٦ لســنة ١٩٨١ . جواز تنازله عنه صراحة أو ضــمنا . للمســتأجر إثبات هذا التنازل بكافة طرق الإثبات . علة ذلك . (الطعن ٥١٦ لســنة ٧٤ق جلســة ٢٠٠٤/١٢/١٢ ، الطعن ٦٦٠ لسنة ٧٢ق جلسة ٢٠٠٢/١١/٤)
- تمسك الطاعن بأنه لم يفصح صراحة أو ضمنا عن ترك المحلين موضوع النزاع وقيامه بالوفاء بأجرتهما بعد وفاة مورثه وتدليله على ذلك بما ورد بتقرير خبير الدعوى . دفاع جوهري . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون بحث وتمحيص دفاع الطاعن سالف البيان وتقدير مبررات التأخير في استغلال المحلين . قصور . (الطعن ٣٦٤ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٢)
- إقامة المسـتفيد من امتداد عقد الإيجار بالخارج بسـبب العمل . لا ينهض بذاته دليلا على تخليه عن العين المؤجرة طالما لم يكشــف عن إرادته في ترك العين . (الطعن ٢٥٨٤ لســنة ٧٣ق جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٢ ، نقض جلسة ١٩٨٩/١١/١٥ مجموعة المكتب الفني س٤٠ ع٣ ص١٠٧)
- قضاء الحكم المطعون فيه برفض تدخل الطاعن هجوميا بكلب ثبوت العلاقة الإيجارية بينه وبين المطعون ضده أولا وإخلاؤه من عين النزاع تأسيسا على اعتباره خلفا خاصا للمستأجر الأصلي ولا تؤول إليه سوى الحقوق المالية وأنه ليس طرفا في عقد الإيجار . خطأ حجبه عن بحث موضـوع التدخل ودفاع الطاعن من أن تنازل المسـتأجر الأصـلي له عن الإجارة كان بناء على تصريح كتابي صادر له من المالك السابق وأنه تم بغير مقابل لصلة القربى بينهما بما لا محل معه لإعمال حكم المادة ٢٠ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ وخضوعه لقواعد القانون المدني . (الطعنان ١٣٤٥ ، ١٦٥٨ لسنة ٧٣ق جلسة ٢٠٠٥/١/٩)

- التنازل عن الإيجار . أثره . للمتنازل إليه الرجوع بدعوى مباشرة على المؤجر بكل ما كان للمستأجر الأصلي من حقوق في الإجارة . (الطعنان ١٣٤٥ ، ١٦٥٨ لسنة ٧٣ق جلسة ٢٠٠٥/١/٩ ، نقض جلسة ١٩٧٦/٣/٣٠ مجموعة المكتب الفني س٢٧ ع١ ص٥٥٦)
- التنازل عن عقد الإيجار . ماهيته . حوالة المستأجر الأصلي حقوقه والتزاماته المستمدة من عقد الإيجار الى آخر يحل محله فيها . (الطعنان ١٣٤٥ ، ١٦٥٨ لسنة ٧٣ق جلسة ٢٠٠٥/١/٩ ، نقض جلسة ١٩٩٢/٣/٧ مجموعة المكتب الفني س٤٣ ع١ ص٧٩٦)
- قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية م٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالنسبة للأقارب بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة . مؤداه . قصر الامتداد القانوني لعقد الإيجار على الأشخاص الوارد بينهم حصرا في الفقرة الأولى من تلك المادة . (الطعن ٣٩٠٨ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٩/٨/٣٠)
- قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد حكم أول درجة بثبوت العلاقة الإيجارية بين المطعون ضدها الثالثة والطاعنين وإلزامهم بتحرير عقد إيجار لها تأسيسا على امتداد العقد إليها إعمالا لنص المادة ٢٩ من ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقضي بعدم دستوريتها . خطأ في تطبيق القانون . (الطعن ٣٩٠٨ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٩/٨/٣٠)
- قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية م٢٩ من ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالنسبة للأقارب بالمصاهرة حتى الدرجة الثالثة . مؤداه . انحسار الامتداد القانوني لعقد الإيجار على الأشخاص الوارد بيانهم حصرا في الفقرة الأولى من تلك المادة . النعى على الحكم المطعون فيه أيا كان وجه الرأى فيه - غير منتج (الطعن ٣٨٧٨ لسنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٩/٦/١٧)
- قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية م٢٩ من ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالنسبة للأقارب نسبا حتى الدرجة الثالثة . مؤداه . انحسار الامتداد القانوني لعقد الإيجار على الأشخاص الوارد بينهم حصرا في الفقرة الأولى من تلك المادة . انتهاء الحكم المطعون فيه بإنهاء العلاقة الإيجارية وتسليم العين محل النزاع . صحيح في القانون . النعى عليه أيا كان وجه الرأى فيه . غير منتج . (الطعن ١٧١٤ لسنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٩/٧/١)
- قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد حكم محكمة أول درجة برفض دعوى الطاعنة بطرد المطعون ضدها من عين النزاع تأسيسا على امتداد عقد الإيجار إليها إعمالا لنص المادة ٢٩ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقضي بعدم دستوريتها باعتبارها قريبة نسبا لزوجة المستأجر الأصلي من الدرجة الثالثة . خطأ في تطبيق القانون (الطعن ٢٨١٧ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٩/٦/١٧)

- قضاء المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية م٢٩ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالنسبة للأقارب نسبا حتى الدرجة الثالثة . مؤداه . قصر الامتداد القانوني لعقد الإيجار على الأشخاص الوارد بيانهم حصرا في الفقرة الأولى من تلك المادة . (الطعن ٢٨١٧ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٩/٦/١٧)

- حق المستأجر وحده في إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات بما فيها البينة . م١٦ ق٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٤ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ . مؤداه عدم لزوم إثبات العلاقة الإيجارية بالكتابة أو حصول المستأجر على إيصالات بسداد الأجرة . (الطعن ٧٦٣٠ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٠٠٠/٦/٢١ ، الطعن ١١٤٥٧ لسنة ٦٥ق جلسة ١٩٩٨/٦/٨)
- إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد . جوازه للمستأجر بكافة طرق الإثبات . شرطه . عدم وجود عقدا مكتوبا أو انطواء العقد على شروط مخالفة للنظام العام وأن يتمسك المستأجر بذلك صراحة . (الطعن ٤٨٥ لسنة ٦٨ق جلسة ١٩٩٩/١١/٣)
- قضاء الحكم المطعون فيه بثبوت العلاقة الايجارية بين الطاعن والمطعون ضدها وبرفض دعوى الطاعن بطرد المطعون ضدها من عين النزاع للغصب استنادا لشهادة شاهدي المطعون ضدها من أنها تضع اليد على تلك العين دون تقديم دليل على قيام علاقة إيجارية بينهما . خطأ في تطبيق القانون وفساد في الاستدلال . (الطعن ٣٢٨ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٩/١١/٨)
- صورية عقد الإيجار المفروش . إثباته على من يدعيه . عجزه عن ذلك . أثره . وجوب أعمال ظاهر نصوص العقد . (الطعن ١٩٤٩ لسنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٩/١١/١٥)
- الحكم بإثبات العلاقة الايجارية . وجوب بيان مقدار الأجرة الواجب على المستأجر أداؤها . (الطعن ٧٦٢٠ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٠٠٠/٦/٢١)
- تمسك الطاعن بإقرار مورث المطعون ضدهم بوكيله الحاضر عنه في دعوى أخرى أقيمت منه ضد الأخير بثبوت العلاقة الايجارية بينهما عن عين النزاع . تدليله على ذلك بالمستندات . دفاع جوهري . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون تمحيص ذلك الإقرار وصحة نسبته الى مورث المطعون ضدهم والظروف التي صدر فيها . قصور . لا يغير منه إلغاء الحكم الصادر في الدعوى الأخرى طالما لم يكن محله محاضر الجلسات التي أثبت فيها الإقرار . (الطعن ١٩٩١ لسنة ٦٨ق جلسة ٢٠٠٠/٧/٥)

- اســـتخلاص الحكم المطعون فيه ســـائغا أن المطعون ضـــده مســـتأجر لعين النزاع وإلزامه الطاعنين بتحرير عقد إيجار له . النعى على ذلك جدل موضـــوعي . عدم جواز إثارته أمام محكمة النقض . (الطعن ٧٦٢٠ لســـنة ٦٤ق جلســـة ٢٠٠٠/٦/٢١ ، الطعن ١١٤٥٧ لســـنة ٦٥ق جلسة ١٩٩٨/٦/٨)
- مطالبة مالك العقار في حالة بيع المتجر أو المصنع المشتري بنصف قيمة حق الإجارة . مؤداه . أجازته بيعه . إعلان رغبته في شراء العين المبيعة . أثره . حلوله محل المشـــتري في كافة حقوق والتزامات البيع . عدم الاعتداد بإرادة المســـتأجر أو عدوله والمشـــتري منه عن البيع بعد إعلان المالك رغبته في الشراء . علة ذلك . (الطعن ٩٠٣٦ لســـنة ٦٤ق جلســـة ٢٠٠٠/٩/١٨)
- بيع المســـتأجر المتجر أو المصـــنع بالجدك . حق المالك في الحصـــول على نصـــف قيمة حق الإجارة من المشـــتري أو في شراء العين المبيعة ذاتها متى ســـدد الثمن الذي تم به البيع مخصوما منه النسبة المذكورة . المادتان ٢٠ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، ٥٩٤ مدني . (الطعن ٢٧٠٤ لسنة ٦٨ق جلسة ٢٠٠٠/١/١٧)
- حق مالك العقار في حالة بيع المتجر . نشـــوءه بمجرد تمام البيع . عدم توقفه على إعلان المستأجر له . عدم اتباع المستأجر للإجراءات المنصوص عليها بالمادة ٣٠ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . لا يترتب بطلان عقد البيع . بقاء حق المالك في اســـتعمال خياره . علة ذلك . (الطعن رقم ٢٧٠٤ لسنة ٦٨ق جلسة ٢٠٠٠/١/٧)
- حق المالك في الحالات التي يجوز فيها للمستأجر البيع بالجدك أو التنازل عن حق الانتفاع بالعين المؤجرة في الحصـــول على ٥٠% من ثمن المبيع أو مقابل التنازل أو في شراء العين متى أنذر المستأجر برغبته في الشراء . وأودع نصف الثمن خزانة المحكمة مخصوما منه قيمة ما بها من منقولات . المادتان ٢٠ ، ٢٥ ق١٣٦ لســـنة ١٩٨١ . مطالبة المالك المشـــتري مباشرة بنصـف ثمن المبيع . أثره . عدم جواز الحكم ببطلان التنازل لعدم إخطاره بالثمن قبل إتمام البيع . علة ذلك . (الطعن ٧٦٨٤ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٠٠٠/٧/٥)
- إخلاء المســـتأجر للتكرار في الامتناع أو التأخير في الوفاء بالأجرة . مناطه . وفاء المســـتأجر بالأجرة قبل دعوى الإخلاء . أثره . انتفاء التأخير كشرـــط لتوافر التكرار . وجوب تحقيق المحكمة سند الحكم للتكرار من وقوع التأخير في سداد الأجرة الى ما بعد انقضاء المواعيد المحددة للوفاء بها وإن ســـددها تم بعد رفع الدعوى كمبرر للإخلاء . تخلف ذلك . أثره . عدم قبولها . م١٨/ب ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . (الطعن ١٢٠٤ لسنة ٦٨ق جلسة ٢٠٠٠/٢/١٢)

- الإخلاء لتكرار التأخير في سـداد الأجرة . شرطه . ثبوت عودة المستأجر للتخلف عن الوفاء بها دون مبررات مقبولة . م١٨/ب ق١٣٦ لسـنة ١٩٨١ . مؤداه . تمسكه بمبررات تخلفه . أثره . وجوب إطلاع محكمة الموضوع عليها وأن تبين في حكمها ما يسوغ رفضها أو قبولها . (الطعن ١٢٠٨ لسـنة ٦٧ق جلسـة ١٩٩٩/١١/١٥ ، الطعن ٩١٠٤ لسـنة ٦٦ق جلسـة ١٩٩٨/٤/١٢)
- تمسك الطاعن أمام محكمة الا ستئناف بأن المطعون ضدها دأبت على تغيير محل إقامتها وإنذاره بذلك بما يصلح مبررا لتأخره في سداد الأجرة وتدليله على ذلك بالمستندات . التفات الحكم المطعون فيه عن دلالة محاولة عرض الطاعن للأجرة مع عدم وجود ما يفيد سـعى المطعون ضـدها لطلب الأجرة أو وجود اتفاق يعفيها من هذا السـعى وقضـاؤه بالإخلاء تأسـيسـا على أن الطاعن قد تكرر منه التخلف عن سـداد الأجرة . خطأ في تطبيق القانون وفساد في الاستدلال . (الطعن ١٢٠٨ لسنة ٦٧ق جلسة ١٩٩٩/١١/١٥)
- تكرار التأخر في سـداد الأجرة الموجب للإخلاء . جواز أن تكون قد أقيمت عنه دعوى موضـوعية بالإخلاء . أو مسـتعجلة بالطرد . م١٨/ب ق١٣٦ لسـنة ١٩٨١ . عدم كفاية الدعوى المسـتعجلة كدليل عليه في ظل العمل بق٤٩ لسـنة ١٩٧٧ . (الطعن ٢٥٢٤ لسـنة ٥٧ق جلسة ١٩٩٩/١١/١٧)
- تكرار تأخر المسـتأجر في الوفاء بالأجرة الموجب لإخلائه من العين المؤجرة . م١/٣١ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ١٨/ب ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . المقصود به ثبوت تمرده على عدم الوفاء بها في مواعيدها المرة تلو الأخرى . قيام المسـتأجر بسـداد الأجرة قبل قفل باب المرافعة في الدعوى . لا يغني عن وجوب الحكم بالإخلاء ما لم يقدم مبررات مقبولة لهذا التأخير في الدعوى اللاحقة . (الطعن ٥١٠ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/٥/١٨ ، الطعنان ٦٤٢٠ ، ٦٩٣٣ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٩/٣/٢٨)
- تكرار تأخر المستأجر في الوفاء بالأجرة الموجب لإخلائه من العين المؤجرة م١٨ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . المقصـود به . منع المسـتأجر الذي مرد على عدم الوفاء بالأجرة في مواعيدها المرة تلو الأخرى من إسـاءة اسـتعمال التيسـير المخلول له بتفادي الحكم بالإخلاء . مقتضـاه . المحكمة التي تنظر طلب الإخلاء للتكرار منوط بها دون غيرها التحقق من إساءة المستأجر لاستعمال هذه الرخصة بالسداد بعد رفع الدعوى الموضوعية السابقة أو قبل تنفيذ حكم الطرد المسـتعجل . مؤداه . لهذه المحكمة بحث توافر شروط الإخلاء في الدعوى السـابقة سـواء صـحة التكاليف بالوفاء . أو وجود أجرة مسـتح ة غير متنازع في مقدارها أو شروط استحقاقها . (الطعن رقم ١١٢٣ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/٦/١٤)

- عرض الطاعن الأجرة المستحقة شاملة رسم النظافة ونفقات رفع الدعوى على المؤجرة وإيداعها خزينة المحكمة على ذمته قبل انعقاد الخصومة بتمام إعلانه . أثره . مبرأ لذمته ولا تقوم به حالة تكرار التأخير في الوفاء بها . (الطعن ٣٠٠ لسنة ٧٣ق جلسة ٢٠٠٤/١١/٢٤ ، نقض جلسة ١٩٩٣/١٢/١٩ مجموعة المكتب الفني س٤٤ ع٣ ص٤٤٠)

- مصروفات العرض والإيداع . وقوعها على عاتق الدائن إلزام الدائن بها . شرطه . تعسفه في عدم قبول العرض أو رفضه له بغير مسوغ قانوني . م٣٤٨ مدني . (الطعن ١٢٠٠ لسنة ٦٧ق جلسة ٢٠٠٥/٢/٣ ، الطعن ٤٧٢ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/٩/٢٥)
- ثبوت عرض الطاعن الأجرة المطالب بها على المطعون ضده بموجب إنذار عرض ولرفض الأخير استلامها أودعها خزانة المحكمة . أثره . براءة ذمة الطاعن من دين الأجرة قبل رفع دعوى الإخلاء المستندة الى التأخير في سداد الأجرة وعدم التزامه بما تكبده المطعون ضده من مصاريف ونفقات فعلية لإقامة تلك الدعوى . مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضاؤه بالإخلاء لعدم سداد الطاعن المصاريف والنفقات الفعلية . خطأ . (الطعن رقم ٢١٤٠ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٥/٦/١٥ ، نقض جلسة ١٩٩٧/١١/٢٦ مجموعة المكتب الفني س٤٨ ع٢ ص١٣١٧)
- ثبوت عرض وإيداع الطاعنة وأشقائها الأجرة خزانة المحكمة للمطعون ضدها التي كلفت الطاعنة بالوفاء بها عن ذات أشهر الإيداع باعتبار أن العرض حاصل من جميع ورثة المستأجر الأصلي . هو عرض غير مبرئ للذمة . قضاء الحكم المطعون فيه بإخلاء شقة النزاع لعدم سداد الأجرة التي استجدت حتى إقفال باب المرافعة في الاستئناف والمصاريف والنفقات الفعلية دون أن يستظهر ما إذا كان عقد إيجار العين قد امتد الى الطاعنة دون أشقائها وأثر ذلك على السداد الحاصل من جميع أشقائها . خطأ وقصور . (الطعن ٢٦٥٣ لسنة ٧٣ق جلسة ٢٠٠٤/١٠/٢٤)
- الحكم القضائي النهائي المثبت لاستعمال العين المؤجرة بصورة أضرت بسلامة المبنى لا يقيد السلطة التقديرية للقاضي في الاستجابة لطلب الإخلاء أو رفضه وفق ظروف كل حالة وملابساتها . (الطعن رقم ٨٧١ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٥/٢/٢٧ ، الطعن ٨٣٨٨ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٨)
- حجية الحكم بثبوت الضرر لا يتصور أن يتسع ليشمل بحث ما إذا كان المؤجر متعسفا في طلب الإخلاء من عدمه . (الطعن ٨٧١ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٥/٢/٢٧ ، الطعن رقم ٨٣٨٨ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٨)

- تمسك الطاعن بأن إقامة (سندرة) بعين النزاع لم يترتب عليها ضررا يؤثر على سلامة العقار وتدليله على ذلك بالمستندات . إطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع ودلالة ما قدم من مستندات وقضاؤه بالإخلاء استنادا الى أنه ليس لمحكمة الموضوع المطروح عليها طلب الإخلاء سلطة تقديرية طالما أن الضرر الناشئ عن إساءة الاستعمال قد ثبت بحكم قضائي نهائي . خطأ وقصور . (الطعن ٨٧١ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٥/٢/٢٧)
- الحكم بالإخلاء لإساءة الاستعمال بإحدى الطرق المنصوص عليها في المادة ٥/١٨ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . شرطه . صدور حكم قضائي نهائي قاطع في ثبوت إساءة الاستعمال الحكم الصادر في دعوى إثبات الحالة لا يعد كذلك . (الطعن ٦١١ لسنة ٤٧ق جلسة ١٩٩٩/١١/٢٥)
- تمسك الطاعن في دعوى ثبوت الإضرار بسلامة المبنى أمام محكمة الاستئناف بندب خبير آخر في الدعوى لبيان أسباب عدم تأثير التلفيات المشار إليها بتقرير خبير محكمة أول درجة على سلامة المبنى عين النزاع . قضاء الحكم المطعون فيه برفض الدعوى تأسيسا على أن التلفيات بالعين بحالتها لا تؤثر على سلامة المبنى دون أن يورد في أسبابه كيف انتهى الى هذه النتيجة ودون أن يرد على دفاع الطاعن . إخلال بحق الدفاع . (الطعن رقم ٢٤٣ لسنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٩/١١/٢٩)
- القيمة الايجارية . ماهيتها . مقابل صافي فائدة استثمار العقار ومقابل استهلاك المبنى ومصاريف الصيانة والإدارة . شمولها الضرائب الأصلية والإضافية . تخلف المستأجر عن الوفاء بها . خضوعه لذات الأحكام المترتبة على عدم سداد الأجرة . (الطعن ١٦٢٥ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٩/١٢/٨)
- المباني المنشأة لأغراض السكنى . إعفاؤها من الضرائب على العقارات المبينة . م١ ق١٦٩ لسنة ١٩٦١ . وجوب تخفيض أجرتها بما يعادل الضريبة المعفاة . استثناء الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى من هذا الإعفاء . ق٤٦ لسنة ١٩٦٨ . (الطعن ٢٦٢٥ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٩/١٢/٨)
- ضريبتا الدفاع والأمن القومي على العقارات المبينة قبل إلغائها . الأصل وقوعهما على عاتق المالك . تحمل المستأجر عبء سدادهما في ظل قوانين إيجار الأماكن . علة ذلك . ق٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ ، ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ المعدل ، ق٢٣ لسنة ١٩٦٧ ، ١٥٧ لسنة ١٩٨١ . (الطعن ٢٦٢٥ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٩/١٢/٨)

- الضريبة على العقارات المبنية وملحقاتها . ق٥٦ لسنة ١٩٥٤ . مسئولية مالك العقار أمام الجهة الإدارية عن سدادها تحمل عبء الضريبة . وقوعه على عاتق المستأجر وحده في ظل قوانين إيجار الأماكن . علة ذلك . (الطعن ٢٦٢٥ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٩/١٢/٨)
- ثبوت امتلاك الطاعن لخمس وحدات سكنية في العقار الذي أقامه بعد استئجاره لعين النزاع وأنه قد تصرف بالبيع في أربع وحدات منها لأفراد أسرته بموجب عقد بيع غير مسجل قبل رفع الدعوى . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء تأسيسا على أن عدم تسجيل الطاعن عقد بيع تلك الوحدات ينفي خروجها عن ملكه ويسقط حقه في الخيار المنصوص عليه في المادة ٢/٢٢ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ خطأ وقصور وفساد في الاستدلال . علة ذلك . (الطعن ١٥٨٠ لسنة ٦٧ق جلسة ٢٠٠٥/٦/١)
- إعمال نص المادة ٢/٢٢ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . مناطه . أن تكون وحدات المبنى الذي أقامه المستأجر أكثر من ثلاث وحدات تامة البناء وصالحة للانتفاع بها وأن يظل المبنى مملوكا له حتى تاريخ رفع الدعوى . كفاية ثبوت سيطرته على المبنى وتمتعه عليه بسلطات المالك . (الطعن ١٥٨٠ لسنة ٦٧ق جلسة ٢٠٠٥/٦/١ ، الطعن ٧٧٢ لسنة ٧٣ق جلسة ٢٠٠٤/٢/١٨)
- إعمال نص المادة ٢/٢٢ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . مناطه . أن يكون المبنى المملوك للمستأجر هو الذي أقامه . مؤداه . عدم سريان هذا النص على ما تملكه المستأجر بالشراء أو الميراث أو غير ذلك من أسباب كسب الملكية . علة ذلك . (الطعن ٩٧٧ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٥/٢/١٣)
- تمسك الطاعن بأن الوحدات السكنية بالعقار الذي أقامه لا يصلح فيها للسكنى سوى وحدتين فقط وأن الباقي لم يتم تشطيبه . ورود تقرير الخبير مؤيدا به . قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء لإقامته مبنى مكونا من أكثر من ثلاث وحدات سكنية صالحة للانتفاع بها . خطأ . (الطعن ٨٩٨ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٥/٥/٨)
- النصاب المتطلب لإعمال حكم المادة ٢/٢٢ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . مناطه . إقامة أكثر من ثلاث وحدات سكنية دون اشتراط أن تكون الواحدة الزائدة وحدة كاملة. (الطعن ٨٩٨ لسنة ٧٤ق جلسة ٢٠٠٥/٥/٨)
- تطبيق نص المادة ٢/٢٢ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . مناطه . إقامة المستأجر بعد العمل بأحكامه مبنى مملوكا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات سكنية تامة البناء وصالحة للانتفاع بها معدة للإقامة فيها بالفعل بعد نفاذ القانون المذكور . (الطعن ٥١١٨ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٧/٦/١٢)

- انتهاء الحكم المطعون فيه الى توافر مناط أعمال نص المادة ٢/٢٢ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ استنادا الى المحضر الإداري الذي كان مطروحا على الحكم الناقض الذي لم يجد فيه كفاية للتدليل على تاريخ إنشاء المبنى الذي أقامه الطاعن . فساد في الاستدلال . علة ذلك . (الطعن ١١٧٣٧ لسنة ٦٦ق جلسة ١٩٩٨/٤/٣٠ ، نقض جلسة ١٩٨٩/٥/٢٥ مجموعة لمكتب الفني س٤٠ ع٢ ص٤٠٠)
- نص المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . سريان حكمها على حالات البناء التي تتم وتكون معدة للسكن فعلا بعج نفاذه في ١٩٨١/٧/٣١ . علة ذلك . (الطعن ١١٧٣٧ لسنة ٦٦ق جلسة ١٩٩٨/٤/٣٠ ، نقض جلسة ١٩٩٤/٥/١٢ "هيئة عامة" مجموعة لمكتب الفني س٤١ ع٢ ص٥)
- سريان حكم المادة ٢/٢٢ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . مناطه . تمام بناء الوحدات وإعدادها للسكنى فعلا بعد نفاذ القانون المذكور . (الطعن ١١٧٣٧ لسنة ٦٦ق جلسة ١٩٩٨/٤/٣٠ ، نقض جلسة ١٩٩٤/٥/١٢ "هيئة عامة" مجموعة المكتب الفني س٤١ ع٢ ص٥)
- عقود الإيجار الصادرة للأجانب والسارية وقت العمل بق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . طلب انتهائها بانتهاء إقامة الأجنبي . رخصة للمؤجر . استمرارها لصالح الزوجة المصرية للأجنبي . شرطه . قيام العلاقة الزوجية وعدم مغادرتها البلاد بصفة نهائية . (الطعن ٨٧١٩ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٠٠٠/٦/٤)
- عقود الإيجار الصادرة للأجانب والقائمة وقت العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ انتهائها بقوة القانون بانتهاء المدة المحددة لإقامتهم في البلاد . عقود الإيجار المبرمة لصالحهم قبل تاريخ العمل بالقانون المذكور . للمؤجر حق إخلائهم من العين المؤجرة بانتهاء إقامتهم بالبلاد . (الطعن ٣٢٢٧ لسنة ٦٢ق جلسة ٢٠٠٠/١/١٩ ، الطعن ٢٨٢٥ لسنة ٥٩ق جلسة ١٩٩٤/٣/١٦)
- الترخيص للمستأجر الأجنبي بعد انتهاء مدة إقامته بإقامة لاحقة . لا اثر له . على عقد الإيجار الذي انتهى بقوة القانون . علة ذلك . (الطعن ٣٢٢٧ لسنة ٦٢ق جلسة ٢٠٠٠/٢/١٩)
- نص المادة ١٧ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . سريانه على الأماكن المؤجرة للسكنى دون غيرها . إعلان المستأجر الأجنبي الذي انتهت إقامته بالبلاد عن طريق النيابة العامة . عدم خروجه على القواعد العامة لإعلان الأشخاص الطبيعيين المقيمين بالخارج . (الطعن ٢٥٣٨ لسنة ٦٨ق جلسة ٢٠٠٠/١/٢٤ ، الطعن ١٠٠٤ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٢/٢/١٠)

- انعقاد عقد الإيجار المفروش محل النزاع لمدة خمس سنوات قابلة للتجدد لمدة أخرى ما لم يتم التنبيه من أحد الطرفين على الآخر برغبته في إنهاء العقد قبل المدة المحددة بثلاثة أشهر . مؤداه . عدم إعلان الرغبة خلال هذه المدة . أثره . تجدد العقد لمدة أخرى مساوية لمدته . انتهاء الحكم المطعون فيه الى تجدده لمدة مساوية لقبض الأجرة مخالفا المعنى الظاهر لعبارات العقد . فساد وقصور . (الطعن ٢٦١٠ لسنة ٦٨ق جلسة ٢٠٠٠/١/٢٩)
- تمسك الطاعن في دفاعه بأن المالكة السابقة للعقار وافقت له على التأجير المفروش قبل بيعها العقار للمطعون ضده وتدليله على ذلك بالمستندات . دفاع جوهري . التفات الحكم المطعون فيه عن بحثه وتمحيصه والرد عليه . قصور . (الطعن ٢٥١٣ لسنة ٦٨ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٠)
- طلب المؤجر فسخ عقد الإيجار المفروش وتسليمه العين خالية كأثر لهذا الفسخ قضاء الحكم المطعون فيه بفسخ عقدى الإيجار الأصلي والمفروش استنادا الى أن طلبه يتضمن الإخلاء للتأجير من الباطن دون موافقة المالك . خطأ . علة ذلك . (الطعنان ١٠١٢ ، ١٩٥ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/٣/٢٢)
- الحكم بعدم دستورية نص المادة ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . مؤداه . عدم جواز اعتبار الإجارة التي تستند إليه صحيحة ونافذة في حق المؤجر ولو كانت سابقة على نشر الحكم بعدم الدستورية . عدم اعتباره مانعا من بحث أثر وجود النص وظهوره بمظهر النص الدستوري على إرادة المستأجر الذي التزم به . اعتقاده بمشروعية التأجير من الباطن وعدم اتجاه نيته الى مخالفة القانون أو الشرط المانع الوارد بالعقد . أثره . انتفاء قصد المخالفة أحد عناصر الخطأ الموجب لإخلاء المستأجر الأصلي للتأجير من الباطن . (الطعن ٢٥٦٨ لسنة ٦٨ق جلسة ١٩٩٩/١٢/٢٠)
- تمسك الطاعن بأن تأجيره عين النزاع مفروشة الى الشركة المطعون ضدها الثانية في حدود الرخصة المخولة له بالمادة ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وإخطاره الشركة بعدم تجديد العقد والإخلاء عقب صدور حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية ذلك النص . اطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بإخلاء الطاعن استنادا الى أنه يمتنع على المحاكم تطبيق النص المقضي بعدم دستوريته من تاريخ العمل بالقانون المتضمن له بما يكون معه الطاعن قد خالف شروط العقد وأجر العين من باطنه الى الشركة المطعون ضدها الثانية دون إذن كتابي صريح من المالك . خطأ وفساد في الاستدلال . (الطعن ٢٥٦٨ لسنة ٦٨ق جلسة ١٩٩٩/١٢/٢٠)

- تمسك الطاعن بأن الحجرة الذي أجرها من الباطن مفروشة من المكتب المؤجر له كان استعمالا للحق الذي خوله نص المادة ٤٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وانتهت العلاقة قبل الحكم بعدم دستورية هذا النص وبأن نيته لم تتجه الى مخالفة حظر التأجير من الباطن . دفاع جوهري . انتهاء الحكم المطعون فيه الى أن التأجير الجزئي يعتبر تأجيرا من الباطن يجيز الإخلاء بعد صدور الحكم بعدم دستورية النص المذكور . خطأ . عدم حجية بحث ما إذا كان التأجير قد وقع على جزء من العين وفقا لما يجيزه النص أم وقع على خلافه . (الطعن ٢٠٢٠ لسنة ٦٨ق جلسة ١٩٩٩/١٠/٢٥)
- صورية عقد الإيجار المفروش . إثباته على من يدعيه . عجزه عن ذلك . أثره . وجوب . أعمال ظاهر نصوص العقد . (الطعن ١٩٤٩ لسنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٩/١١/١٥)
- لمحكمة الموضوع تقدير جدية الفرض أو صوريته في ضوء ظروف الدعوى وملابساتها وما تستنبطه من قرائن قضائية . سلطتها في تقدير أقوال الشهود في هذا الصدد واستخلاص الواقع منها . شرطه . (الطعن ٢٦١٠ لسنة ٦٨ق جلسة ٢٠٠٠/١/٢٠ ، الطعن ٢١١٢ لسنة ٦٠ق جلسة ١٩٩٤/١٠/١٦)
- العين المؤجرة . قيام المؤجر بإعدادها بتجهيزات وعناصر لازمة لتشغيلها . صيرورتها منشأة مركبة من عدة عناصر . عدم اعتبار المكان وحدة الغرض الأساسي من الإجارة . مؤداه . خضوعها للقواعد العامة في القانون المدني . لا يغير من هذا الوصف قيام المستأجر بتزويدها بأدوات ومنقولات أخرى . (الطعن ٩٨٠ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٢ ، الطعن ٢٢٣٧ لسنة ٦٢ق جلسة ١٩٩٥/٢/١٢)
- وصف العين المؤجرة . العبرة فيه بحقيقة الحال وقت التعاقد وما انصرفت إليه إرادة المتعاقدين . (الطعن ٩٨٠ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/٣/٢٢)
- اشتمال الإجارة على عناصر أكثر أهمية من المكان في حد ذاته بحيث يتعذر الفصل بين مقابل الإيجار للمكان وبين مقابل الانتفاع بمزايا تلك العناصر . أثره . عدم خضوع الإجارة لقانون إيجار الأماكن . العبرة في تحديد طبيعة العين المؤجرة بما يتضمنه العقد متى كان مطابقا لحقيقة الواقع وانصرفت إليه إرادة المتعاقدين . (الطعن ١٠١٨ لسنة ٦١ق جلسة ٢٠٠٠/٤/١٠ ، الطعن ٢٤٣١ لسنة ٥٦ق جلسة ١٩٩٢/٢/١٢ ، الطعن ٤٨٧ لسنة ٥٧ق جلسة ١٩٨٩/١٢/٢)
- اعتبار المكان المؤجر مفروش . وجوب اشتماله فوق منفعة المكان ذاته على منقولات ذات قيمة تغلب منفعتها منفعة العين خالية . العبرة في وصف العين بحقيقة الحال وقت التعاقد.(الطعن ٥٦٢٨ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٠٠٠/٤/١٢)

- تقدير جدية الفرش الموجود بالعين المؤجرة أو صوريته . من سلطة محكمة الموضوع . شرطه . أن يكون استخلاصها سائغا له سند في الأوراق . عدم التزامها بندب خبير متى وجدت في أوراق الدعوى ما يكفي لتكوين عقيدتها . (الطعن ٥٦٢٨ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٠٠٠/٤/١٢)
- الحكم بعدم دستورية نص م٢٩ ، ٢ ق٤٩ لسنة ١٩٩٧ فيما تضمنه من استمرار عقد الإيجار لصالح شركاء المستأجر الأصلي في مباشرة ذات النشاط بالعين التي كان يزاول فيها نشاطا تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا بعد تخليه عنها . أثره . عدم جواز تطبيقه من اليوم التالي لتاريخ نشره . قضاء الحكم المطعون فيه بإلزام الطاعنين بتحرير عقد الإيجار للمطعون ضدها الأولى استنادا الى ذلك النص المقضي بعدم دستوريته . خطأ . (الطعن ٥١٢٥ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٠٠٠/٤/٢٠ ، الطعن ٢٦٤٦ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٩/٣/١٧)
- تكوين شركة تضامن بين مورث الطاعنين والمطعون ضده لاستغلال العين محل النزاع ، عدم النص في عقد الشركة أو في اتفاق لاحق عليه على استمرارها مع ورثة الشريك المتوفى . أثره . انقضاء الشركة بوفاته وعودة العين الى الورثة للانفراد بمنفعتها . انتهاء الحكم المطعون فيه الى استمرار المطعون ضده الشريك في الانتفاع بها استنادا لنص المادة ٢/٢٩ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذي تم إلغاؤه بق ٦ لسنة ١٩٩٧ . خطأ . (الطعن رقم ٥٨٢١ لسنة ٦٢ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٢٤)
- عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي استمراره بعد وفاة المستأجر لصالح المستفيدين من ورثته اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . مناطه . استعمالهم العين في ذات النشاط الذي يمارسه المستأجر طبقا للعقد حال حياته وقت وقوع الامتداد . المادتان ١ ، ٥ ق٦ لسنة ١٩٩٧ ولائحته التنفيذية . للورثة تغيير النشاط . شرطه . ألا يلحق ضررا بسلامة المبنى أو شاغليه . (الطعن ١٨٤٢ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/٦/٢١)
- قضاء المحكمة الدستورية بعدم دستورية م٢٩ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر . مؤداه . عدم امتداد عقد الإيجار لشريك المستأجر الأصلي . (الطعن ١٥٠٢ لسنة ٦٣ق جلسة ١٩٩٩/١١/١٨)
- إعمال حكم المادة ٢/٢٩ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ المستبدلة بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ في شأن استمرار عقد الإيجار المبرم لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي . شرطه . تحقق المحكمة من صفة المستفيد وما إذا كان وارثا أو من الأشخاص الذين عددتهم تلك الفقرة قبل الفصل في توافر شروط الامتداد أو عدم توافرها . (الطعن ٥٢٩٨ لسنة ٦٤ق جلسة ١٩٩٩/١١/٢١)

- الزيادة الدورية في أجرة الأماكن المؤجرة لغير السكنى . م٧ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . وجوب حسابها على أساس القيمة الايجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت إنشاء العين . (الطعن ٢١٢١ لسنة ٦٨ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٩)
- الزيادة الدورية في أجرة الأماكن المؤجرة لغير السكنى . م٧ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . وجوب حسابها على أساس القيمة الايجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء لا على أساس الأجرة الواردة بعقد الإيجار . (الطعن ٨٢ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/٦/١٩ ، الطعن ٢٦٩١ لسنة ٥٨ق جلسة ١٩٩٣/٥/٥)
- الزيادة الدورية في أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ م٧ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . م٣ ق٦ لسنة ١٩٩٧ . حسابها على أساس القيمة الايجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية في ذات وقت الإنشاء . لازمه . وجوب تحديد تاريخ إنشاء المبنى قبل الفصل في طلب الإخلاء . (الطعن ٢٠٠٩ لسنة ٦٨ق جلسة ١٩٩٩/١٠/٢٤)
- تمسك الطاعنة بأن المبنى أنشئ عام ١٩٧٨ فلا ترد على عين النزاع الزيادة الدورية في القيمة الايجارية للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنصوص عليها في القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وبخضوعها للزيادة المنصوص عليها بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ . تدليلها على ذلك بالمستندات . دفاع جوهري . انتهاء الحكم المطعون فيه الى أن تاريخ إنشاء العقار عام ١٩٧٦ . معتدا بالتاريخ الثابت بصورة رخصة البناء دون أن يواجه هذا الدفاع قصور . (الطعن ٢٠٠٩ لسنة ٦٨ق جلسة ١٩٩٩/١٠/٢٤)
- قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء استنادا لتأخر الطاعن في سداد قيمة استهلاك المياه . ثبوت عدم تقديم المطعون ضده ما يدل على سداده لها وكيفية احتساب ما يخص الوحدة التي يشغلها الطاعن وفقا لنص المادة ٣٣ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ . خطأ وقصور . (الطعن ٢٣٨٥ لسنة ٦٧ق جلسة ٢٠٠٠/٦/٢١)
- الأجرة المستحقة على المستأجر . ماهيتها . م١٨ ق١٣٦ لسنة ١٩٨١ . تخلف المستأجر عن سداد القيمة الفعلية لاستهلاك المياه . خضوعه لذات أحكام التأخر في الأجرة . م٣٣ منه . (الطعن ١١٦٢ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/٦/١٤ ، الطعن ٨١٢٢ لسنة ٦٤ق جلسة ٢٠٠٠/٤/٢)
- عدم التزام المستأجر بقيمة ا ستهلاك المياه إلا ما يخص الوحدة التي يشغلها من ا ستهلاك فعلي . المادتان ٣٣ ، ٣٧ ق٤٩ لسنة ١٩٧٧ . اعتبارها من ملحقات الأجرة . التخلف عن الوفاء بها يرتب ذات آثار التأخير في سداد الأجرة . وجوب بيانها في التكليف بالوفاء . (الطعن ٢٣٨٥ لسنة ٦٧ق جلسة ٢٠٠/٦/٢١)

- لمشـتري العقار بعقد غير مسـجل . مطالبة المسـتأجر بالحقوق الناشـئة عن عقد الإيجار . شرطه . حوالة عقد الإيجار إليه من البائع وقبول المسـتأجر للحوالة أو إعلانه بها . نفاذ الحوالة . أثره . للمشتري مقاضاة المستأجر في شأن الحقوق المحال بها دون حاجة لاختصام المؤجر . علة ذلك . (الطعن ٨٤١٩ لسـنة ٦٤ق جلسـة ٢٠٠٠/٥/١٤ ، الطعن ١٩٨٧ لسـنة ٦٨ق جلسة ١٩٩٩/٥/١٢)
- عقد الإيجار . سريانه في حق المالك الجديد بذات شروط هـ السـابقة دون حاجة لتحرير عقد جديد . (الطعن ١٠٠٢ ، ١٣٥٤ لسنة ٦٨ق جلسة ٢٠٠٠/١/١٣)
- لمشـتري العقار بعقد غير مسـجل . مطالبة المسـتأجر بالحقوق الناشـئة عن عقد الإيجار . شرطه . حوالة عقد الإيجار إليه من البائع وقبول المسـتأجر للحوالة أو إعلانه بها . نفاذ الحوالة . أثره . للمشتري مقاضاة المستأجر في شأن الحقوق المحال بها دون حاجة لاختصام المؤجر . علة ذلك . (الطعن ٨٤١٩ لسـنة ٦٤ق جلسـة ٢٠٠٠/٥/١٤ ، الطعن ١٩٨٧ لسـنة ٦٨ق جلسة ١٩٩٩/٥/١٢)
- عقد الإيجار . سريانه في حق المالك الجديد بذات شروط هـ السـابقة دون حاجة لتحرير عقد جديد . (الطعن ١٠٠٢ ، ١٣٥٤ لسنة ٦٨ق جلسة ٢٠٠٠/١/١٣)
- عدم التجاء المستأجر الى القضاء المستعجل للحصول على إذن منه بتنفيذ القرار أو الحكم الصـادر بترميم العقار . لا يحول دون اسـتفاء ما أنفقه من مسـتحقات المالك لديه طبقا للقواعد العامة إذا ما طرح النزاع على محكمة النقض . (الطعن ٣٢١ لسـنة ٦٩ق جلسـة ١٩٩٩/١٢/٩)
- الأحكام الصـادرة من المحكمة الابتدائية بتشـكيلها طبقا للمادة ١٨ ق٤٩ لسـنة ١٩٧٧ في الطعن على قرارات لجان المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة . الطعن عليها بطريق الاستئناف خضوعه للقواعد العامة في قانون المرافعات . قصر نطاق تطبيق الميعاد الوارد في المادة ٢٠ منه على الأحكام الصادرة في الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة . علة ذلك . (الطعن رقم ١٠٦٥ لسنة ٦٩ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٧)

- قضاء الحكم المطعون فيه بإلغاء الحكم المستأنف وعدم جواز نظر دعوى الطاعنين بطلب تعديل قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط في شقه الخاص بإخلائهم من عين النزاع لحين إتمام الترميم لسابقة الفصل فيها في دعوى المطعون ضدهم . ملاك العقار . بطلب تعديل القرار المطعون عليه من الترميم الى الإزالة على الرغم من اختلاف موضوع الدعويين . خطأ ومخالفة للقانون . (الطعن ١٥٣٢ لسنة ٦٨ق جلسة ١٩٩٩/١٠/٤)

- قرار لجنة المنشآت الآيلة للسقوط . قرار عيني متعلق بذاتيه العقار . الحكم الصادر في الطعن عليه . حجيته قاصرة على أطراف الخصومة حقيقة أو حكما . مؤداه . عدم جواز الاحتجاج به عير غير الخصم . حق الأخير في التمسك بعدم الاعتداد به . على ذلك م١٠١ إثبات . (الطعن ٦٠٢ لسنة ٦٨ق جلسة ١٩٩٩/١١/١٠)

فهرس المحتويات

صيـــــغ دعـــــــاوى الإيجـــــار ٣

﴿ الصيغـة رقـم ١ ﴾صيغة إنذار بالتكليف بالوفاء بالأجرة.. ٤

﴿ الصيغـة رقـم ٢ ﴾صيغة دعوى إخلاء للتأخير في سداد الأجرة.................................. ٧

﴿ الصيغـة رقـم ٣ ﴾صيغة دعوى طرد مستعجلة لعدم سداد الأجرة.............................. ٩

﴿ الصيغـة رقـم ٤ ﴾صيغة دعوى إخلاء للتأجير من الباطن... ١١

﴿ الصيغـة رقـم ٥ ﴾صيغـــة دعـــوى إخـــلاء للتـــرك.. ١٥

﴿ الصيغـة رقـم ٦ ﴾صيغة دعوى إخلاء للتنازل عن الإيجار.. ١٨

﴿ الصيغـة رقـم ٧ ﴾صيغة دعوى عدم نفاذ عقد الإيجار.. ٢٠

﴿ الصيغـة رقـم ٨ ﴾صيغة دعوى صورية عقد الإيجار ٢١

﴿ الصيغـة رقـم ٩ ﴾صيغة دعوى إخلاء لوفاة المستأجر دون توافر الحق للمقيمين معه في امتداد عقد الإيجار إليهم.. ٢٣

﴿ الصيغـة رقـم ١٠ ﴾صيغة دعوى إثبات علاقة إيجارية.. ٢٦

﴿ الصيغـة رقـم ١١ ﴾صيغة دعوى رد وبطلان عقد الإيجار ٢٩

﴿ الصيغـة رقـم ١٣ ﴾صيغة دعوى ثبوت ضرر لاستعمال العين المؤجرة بطريقة ضارة بسلامة المبنى.. ٣٢

﴿ الصيغـة رقـم ١٤ ﴾صيغة إنذار من المستأجر للمؤجر لإخطاره بتحويل العين السكنية لغرض غير سكني ٣٣

﴿ الصيغـة رقـم ١٥ ﴾صيغة إنذار من مستأجر الى مالك بعزمه على بيع مصنع أو متجر بالجدك... ٣٥

﴿ الصيغـة رقـم ١٦ ﴾صيغة إنذار من المالك للمستأجر بقبوله شراء المحل المبيع بالجدك ٣٦

﴿ الصيغـة رقـم ١٧ ﴾صيغة دعوى إخلاء لتكرار التأخير في سداد الأجرة ٣٩

﴿ الصيغـة رقـم ١٨ ﴾صيغـــة إنـــذار عـــرض أجـــرة ٤٢

﴿ الصيغـة رقـم ١٩ ﴾صيغة دعوى إخلاء لإساءة استعمال العين المؤجرة ٤٤

۞ الصيغـة رقـم ٢٠ ۞صيغة دعوى إخلاء لقيام ورثة المستأجر الأصلي بتغيير النشاط........٤٧

۞ الصيغـة رقـم ٢١ ۞صيغة دعوى إخلاء لاستعمال العين المؤجرة..............................٤٩

۞ الصيغـة رقـم ٢٢ ۞صيغة دعوى إخلاء لعدم سداد الضرائب العقارية..........................٥١

۞ الصيغـة رقـم ٢٣ ۞صيغة دعوى إخلاء لإقامة المستأجر مبنى مكونا من أكثر من ثلاث وحدات مملوكا له..٥٤

۞ الصيغـة رقـم ٢٤ ۞صيغة دعوى إخلاء لانتهاء عقد إيجار الغير مصري........................٥٧

۞ الصيغـة رقـم ٢٥ ۞صيغة دعوى طرد مستعجلة لمستأجر العين المفروشة لانتهاء عقد الإيجار...٥٩

۞الصيغـة رقـم ٢٦ ۞صيغة دعوى صورية عقد إيجار مفروش.......................................٦٣

۞ الصيغـة رقـم ٢٧ ۞صيغة دعوى إثبات صورية عقد شركة..٦٥

۞ الصيغـة رقـم ٢٨ ۞صيغة دعوى إخلاء لانقضاء عقد الشركة مع المستأجر الأصلي..........٦٦

۞ الصيغـة رقـم ٢٩ ۞صيغة دعوى إخلاء لعدم سداد الزيادة في القيمة الايجارية للعين المؤجرة...٦٩

۞ الصيغـة رقـم ٣٠ ۞ صيغة إعلان بعدم الرغبة في تجديد العلاقة الايجارية...................٧٢

۞ الصيغـة رقـم ٣١ ۞ صيغة دعوى إخلاء لانتهاء المدة المتفق عليها بعقد الإيجار ٧٤

۞ الصيغـة رقـم ٣٢ ۞ صيغة دعوى إخلاء لصدور قرار إزالة ٧٦

۞ الصيغـة رقـم ٣٣ ۞ صيغة دعوى إخلاء لعدم سداد قيمة استهلاك المياه ٧٨

عدد الوحدات ٧٨

۞ الصيغـة رقـم ٣٤ ۞ صيغة دعوى إخلاء مؤقت لترميم العقار.......................................٨١

۞ الصيغـة رقـم ٣٥ ۞ صيغـة إعـلان بحـوالة عقـد إيجـار ٨٣

۞ الصيغـة رقـم ٣٦ ۞ صيغة طعن في قرار لجنة تحديد الأجرة.....................................٨٥

۞

الصيغـة رقـم ٣٧ ﴾ صيغة دعوى إلزام بتسليم العين المؤجرة..٨٨

﴿ الصيغـة رقـم ٣٨ ﴾ صيغة دعوى استكمال الأعمال الناقصة في العين المؤجرة مع خصم التكاليف من الأجرة...٩٠

﴿ الصيغـة رقـم ٣٩ ﴾ صيغة طعن على قرار اللجنة الخاصة بالمنشآت الآيلة للسقوط.........٩٢

أحكــام النقــض في دعاوى الإيجار...٩٥

فهرس المحتويات...١١٤